

Stadt Idstein

Begründung

Bebauungsplan „Kalmenhof, 1. Änderung“

Erstellt für: Stadt Idstein

Erstellt von: PLANUNGSBÜRO UHLE

23. Juli 2013

17.Sept. 2013 - redaktionell

1 Anlass und Planungsgrundlagen

1.1 Anlass

Der Bebauungsplan „Kalmenhof“ setzt die „Direktorenwiese“¹ als private Grünfläche fest. Der Hessische Verwaltungsgerichtshof hat am 17. Juni 2010 entschieden, dass über die Bebaubarkeit der „Direktorenwiese“ erneut eine Abwägung erfolgen muss (VGH - Urteil, s. Anlage 5).

Vor diesem Hintergrund hat die Stadtverordnetenversammlung am 09. September 2010 beschlossen, den Bebauungsplan „Kalmenhof“ zu ändern. Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans soll den Umfang der Bebauungsmöglichkeit auf der „Direktorenwiese“ planungsrechtlich klären und die Belange des VGH - Urteils berücksichtigen.

Parallel zur Entscheidung, den Bebauungsplan zu ändern, wurde von der Vitos Kalmenhof eine Bauvoranfrage gestellt. Zur Sicherung der Planung hat die Stadt Idstein eine Veränderungssperre (§ 14 BauGB) beschlossen.

1.2 Planungsgrundlagen

Auf der Grundlage des VGH - Urteils muss für die Freihaltung der „Direktorenwiese“ eine alternative Bebauungsmöglichkeit angeboten werden. Wird keine alternative Bebauungsmöglichkeit geboten, oder wird kein anderer adäquater Ausgleich gefunden, muss eine Bebauung der „Direktorenwiese“ ermöglicht werden.



Abb. 1.1 Luftbild „Hochwasserschutz“

Wesentliche Teile des Kalmenhofgeländes sind aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht überbaubar (s. Abb. 1.1). Die weiteren unbebauten Flächen auf dem Gelände sind für eine eigenständige Bebauung zu klein oder wegen ihrer Topographie (Geländeprofil) ungeeignet.

Innerhalb des Kalmenhofes besteht zur „Direktorenwiese“ deshalb keine alternative Bebauungsmöglichkeit. Die Prüfung von Grundstücken außerhalb des Kalmenhofes blieb ergebnislos.

Eine Entschädigung für den Verlust der Bebaubarkeit der „Direktorenwiese“ oder der Erwerb des Grundstücks durch die Stadt Idstein sind nicht diskussionsfähig.

Aus diesem Grund erfolgt eine Betrachtung von alternativen Möglichkeiten zur Bebauung nur für die „Direktorenwiese“. Zu diesem Zweck wurde der Zustand der Bäume auf der „Direktorenwiese“ von einem Sachverständigenbüro untersucht.² Das Ergebnis der Baumkontrolle wurde bei der Entwicklung der städtebaulichen Konzeption in die Abwägung einbezogen.

¹ Als „Direktorenwiese“ wird die Grünfläche westlich des Wörsbachs und nördlich des Hauptgebäudes bezeichnet. Sie grenzt an den Veitenmühlweg.

² Sachverständigenbüro Pro-Habitus, Schulstrasse 1, 65321 Heidenrod-Huppert, s. Bericht „Ergebnis der Baumkontrolle“ vom 26.04.2011, s. Anlage 2

2 Städtebauliche Ziele und zu berücksichtigende Belange

2.1 Städtebauliche Ziele

Die sozialpädagogische Einrichtung Vitos Kalmenhof ist mit der sozialen und kulturellen Geschichte der Stadt eng verbunden. Die Gesamtanlage der Vitos Kalmenhof prägt, als ein fast eigenständig wirkendes Quartier, das Erscheinungsbild der Innenstadt.

Die Freifläche „Direktorenwiese“ besitzt einen besonders hohen städtebaulichen Wert. Sie bildet mit dem denkmalgeschützten Hauptgebäude ein Ensemble. Durch die „Direktorenwiese“ wirkt die Gesamtanlage fast parkartig. Dieses Erscheinungsbild trägt im besonderem Maße zum positiven Image des sozialpädagogischen Zentrums „Vitos Kalmenhof“, in der Stadt Idstein und über deren Grenzen hinaus, bei. Die Gesamtanlage verdeutlicht den hohen sozialen Rang und den kulturellen Wert der sozialpädagogischen Einrichtung „Vitos Kalmenhof“ für die Öffentlichkeit.

Es ist das Ziel der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, zum Erhalt dieser positiven Wirkung beizutragen.

Nach § 1 (6) BauGB ist die Stadt, im konkreten Planungsfall, insbesondere, zur Beachtung folgender Belange verpflichtet:

1. Die allgemeinen Belange an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen.
2. Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung.
3. Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und die Gestaltung des Ortsbildes.
4. Die Belange des Naturschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seiner Gesundheit.

Aus dem Urteil des VGH sind folgende Belange abzuleiten:

- Es muss ein gerechter Ausgleich des Konfliktes zwischen „Freihaltung“ und „Bebauung“ der „Direktorenwiese“ erfolgen.
- Die Erhaltung des parkähnlichen Erscheinungsbildes durch Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ist planungsrechtlich eindeutiger zu bestimmen.
- Die Renaturierung des Wörsbach, im Bereich der „Direktorenwiese“, ist unter Berücksichtigung des Hessischen Wassergesetzes zu regeln.

Die Belange der Vitos Kalmenhof sind bei der Entwicklung der städtebaulichen Konzeption, auf der Grundlage einer gerechten Abwägung, zu berücksichtigen. Als vorgetragener Belang gilt in diesem Zusammenhang die Bauvoranfrage vom 09.07.2010.

2.2 Bauvoranfrage der Vitos Kalmenhof vom 09.07.2010

Vom sozialpädagogischen Zentrum „Vitos Kalmenhof“ wurde eine Bauvoranfrage zur Bebauung der „Direktorenwiese“ gestellt³. Die Bauvoranfrage ist bei der Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts in die Überlegungen einzubeziehen (s. Abb. 1.2 u. 1.3).



Abb. 1.2 „Bauvoranfrage“

Geplant wurde ein winkelförmiger Baukörper, dreigeschossig, zuzüglich einem Dachgeschoss (als Nicht-Vollgeschoss). Die erzielbare Bruttogeschosfläche beträgt ca. 2.300 m².

Die lange Bauwerkszeile, parallel zum Veitenmühlweg, widerspricht der städtebaulichen Ordnung in der Umgebung. Die angrenzenden Gebäude am Veitenmühlweg stehen in Reihen, mit der Schmalseite des Gebäudes zur Straße. Durch die geplante Gebäudestellung wird das gestaltprägende Grundstück des „Kalmenhofs“ abgeriegelt. Der hohe soziale Rang und die kulturelle Bedeutung der sozialpädagogischen Einrichtung „Vitos Kalmenhof“ geht dadurch im Erscheinungsbild der Stadt, und damit für die Öffentlichkeit, verloren (Beeinträchtigung des städtebaulichen Ziels Ziff. 2.1 Nr. 2 u. 3).

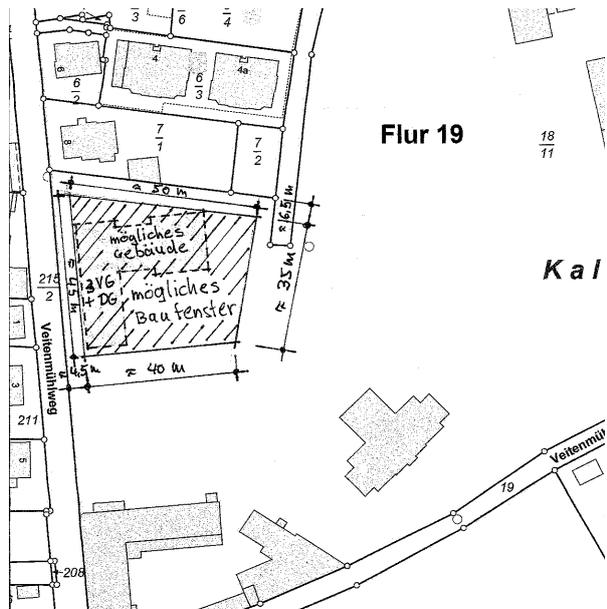


Abb. 1.3 „Ausschnitt -Lageplan aus der Bauvoranfrage vom 09.07.2010“

Die Größe und Form des geplanten Baukörpers beeinflusst das denkmalgeschützte Hauptgebäude in seiner Gesamtwirkung. Das Hauptgebäude benötigt zur Wahrung seiner kulturellen Bedeutung die ihm zugeordnete Freifläche „Direktorenwiese“ (Beeinträchtigung des städtebaulichen Ziels Ziff. 2.1 Nr. 3).

Die Baumreihe, entlang des Veitenmühlweges, geht in ihrer wesentlichen Ausprägung verloren (s. Abb. 1.4). Das quartierbezogene Stadtbild wird dadurch wesentlich beeinträchtigt.

Durch den Verlust von ca. 9 großkronigen Bäumen und der Überbauung von mehr als einem Drittel der Direktorenwiese wird ein wichtiger innerstädtischer Lebensraum für Pflanzen und Kleintiere zerstört (Beeinträchtigung des städtebaulichen der Ziele Ziff. 2.1, Nr. 3 u. 4).

³ Bauvoranfrage vom 09.07.2010, in Abb. 1 wurde der Baukörper in den Abmessungen der Bauvoranfrage dargestellt.

⁴ Die Ermittlung erfolgte über den Lageplan. Es handelt sich deshalb um einen Näherungswert.



Abb. 1.4 Luftbild „Direktorenwiese“

Die Bauvoranfrage widerspricht mit ihren wesentlichen Inhalten den Zielen der geordneten städtebaulichen Entwicklung für das Planungsgebiet.

Auch bei einer Beurteilung nach § 34 (1) BauGB würden die Kriterien „Maß der baulichen Nutzung“, „Bauweise“, „Grundstücksfläche die überbaut werden soll“, „Eigenart der Umgebung“ und „Beeinträchtigung des Ortsbildes“ dem Vorhaben entgegenstehen.

Nach § 18 (3) BNatschG würde voraussichtlich das Benehmen mit der Naturschutzbehörde, wegen der großflächigen Überbauung der Direktorenwiese und dem Verlust der Bäume, nicht hergestellt werden können.

Aus den genannten Gründen ist die in der Bauvoranfrage beabsichtigte Bebauung nicht geeignet den städtebaulichen Konflikt zu lösen.

3 Planungsrechtliche Grundlagen

3.1 Flächennutzungsplan

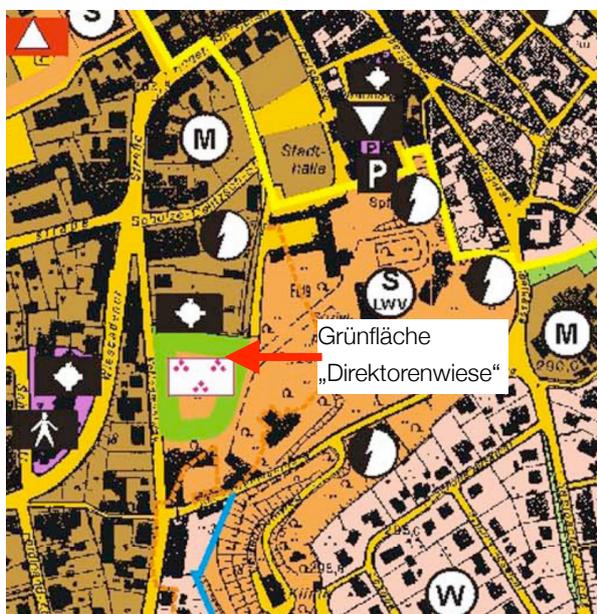


Abb. 1.4 „Ausschnitt Flächennutzungsplan“

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist die Direktorenwiese als „Grünfläche“ mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ aus.

Unter Berücksichtigung des VGH - Urteils muss eine Teilfläche als „Baufläche“ dargestellt werden.

Das wird im Zusammenhang mit einer Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgen.

3.2 Ergebnis der Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Die Beteiligungsverfahren erfolgten mit der Darlegung und Erörterung der Planungsziele. Alternativen wurden vorgestellt. Die Auswirkungen der alternativen Lösungen wurden verdeutlicht.

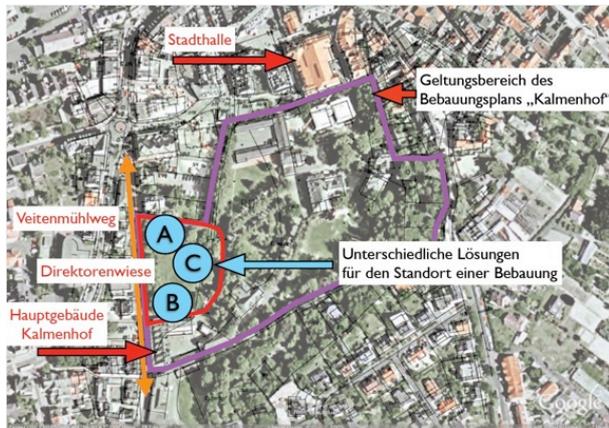


Abb. 1.5 entnommen aus den Unterlagen der Beteiligungsverfahren

Der Fachdienst Kreisentwicklung IV.5 hält den Standort „A“ für geeignet.

Der Fachdienst Umwelt III.2 fordert eine Renaturierung des Wörsbachs im Bereich der „Direktorenwiese“. Aus diesem Grund hält er den Standort „A“ für geeignet. Es wird aber auf den erhaltenswerten Baumbestand verwiesen. Die Vitos Kalmenhof gemeinnützige GmbH sieht im Standort „A“ günstige Voraussetzungen für ihre Entwicklung.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat zu Bedenken geführt, bei deren Berücksichtigung die „Direktorenwiese“ nicht bebaut werden kann. Weitere Bedenken beziehen sich auf die Standortalternativen „A und C“.

Einige Einwohner haben Bedenken, dass bei einer Bebauung der vorhandene Bolzplatz wegfällt und die Betreuung der Kinder beeinflusst wird.

Eigentümer und Bewohner der Liegenschaft am Veitenmühlweg (nördlich der Direktorenwiese) haben grundsätzliche Bedenken gegen eine Bebauung. Sie sprechen sich für den Erhalt der parkartigen Freifläche aus. Sie empfehlen, dass im Fall einer Bebauung, die Variante „B“ zur Ausführung kommen soll.

Es wird im Beteiligungsverfahren weiter vorgeschlagen, die parkartige Freifläche nicht zu bebauen und als „Grüne Lunge“ der Stadt zu erhalten. Als Ausgleich soll an anderen Stellen, innerhalb des Kalmenhofgeländes, eine Bebauung ermöglicht werden.

Zusammenfassung:

Aus Sicht der Behörden und des Grundstückseigentümers wird im Fall der Bebauung der „Direktorenwiese“ der Standort „A“ bevorzugt. Die betroffene Öffentlichkeit spricht sich im Fall einer Bebauung für den Standort „B“ aus. Neben diesen Belangen muss in die Abwägung nach § 1 (7) auch das VGH Urteil einbezogen werden.

Auf der Grundlage der Beteiligungsverfahren ist eine Konfliktlösung nicht möglich. Deshalb muss für die Standorte „A“, „B“ und „C“ die Auswirkung auf die Planungsziele detaillierter untersucht werden. Das erfolgt durch die Entwicklung einer städtebaulichen Konzeption (Bau- und Freiflächenstruktur), die eine Konfliktlösung beinhalten soll.

4 Entwicklung einer städtebaulichen Konzeption zur Konfliktlösung

4.1 Städtebauliche Empfehlung vom 02.10.11

Die Bebauung der „Direktorenwiese“ und deren Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld wurde in einer „Standortdiskussion zur Bebauung der Direktorenwiese“ behandelt.⁵ Es wurden mehrere Standortalternativen für die Bebauung der „Direktorenwiese“ untersucht. Empfohlen wurde die in Abb. 2 dargestellte Variante.

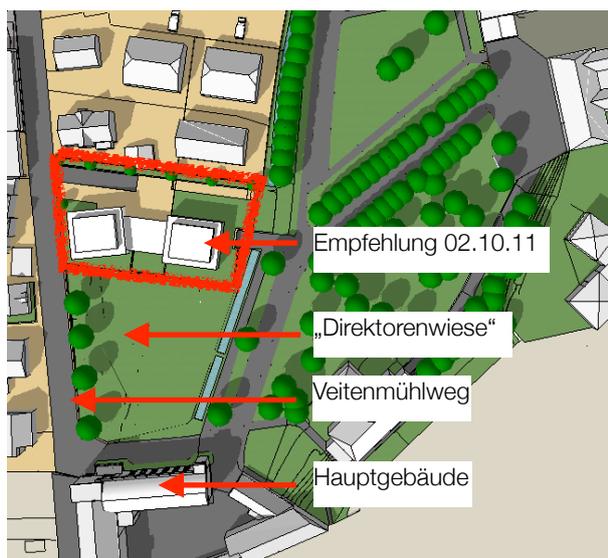


Abb. 2 „Städtebauliche Empfehlung, 02.10.11“

Das Bauvolumen wird auf zwei Hauptbaukörper verteilt. Diese Baukörper werden mit einem Zwischenbaukörper verbunden.

Die Bauwerkshöhe orientiert sich an der Umgebungsbebauung (dreigeschossig mit einem Dachgeschoss als Nicht - Vollgeschoss).

Der Bauwerksstandort bildet mit dem angrenzenden Quartier eine funktionale und gestalterische Einheit. Der Teilbaukörper am Veitenmühlweg orientiert sich an der Umgebungsbebauung (Einzelhausbebauung).

Die Erschließung erfolgt vom Veitenmühlweg aus, kann aber auch vom Gelände des Kalmenhofes aus erfolgen.

Die Art der Nutzung ist sowohl als „Mischgebiet“ wie auch als „Sondergebiet“ möglich.

Die Bebauung führt zum Verlust von ca. 7 Bäumen. Ein wesentlicher Teil der Baumreihe am Veitenmühlweg geht verloren. Die Direktorenwiese wird zu ca. einem Drittel überbaut.

Ein wesentlicher Vorteil gegenüber der Bauvoranfrage besteht in der Gliederung der Baumasse. Durch den Einzelbaukörper am Veitenmühlweg fügt sich der Gesamtbaukörper besser in die Umgebungsbebauung ein.

Bei einer rein städtebaulich funktionalen Betrachtung beinhaltet der Vorschlag eine neue Qualität der Entwicklung am Veitenmühlweg. Der Verlust eines Teils der Direktorenwiese wird durch den Gewinn der Arrondierung eines kleinen Stadtquartiers ausgeglichen, mit der Chance, die Innenstadt zu beleben.

Die Lösung hat bei den Entscheidungsgremien der Stadt keine Zustimmung gefunden. Die Diskussion des städtebaulichen Konzeptes vom 02.10.11 hat zu folgenden Ergebnissen geführt:

- Die Erhaltung möglichst vieler Bäume auf der Direktorenwiese, vor allem entlang des Veitenmühlweges, wird angestrebt.
- Als Art der Nutzung soll ein „Sondergebiet“ mit Zweckbestimmung „Sozialpädagogisches Zentrum Kalmenhof“ festgesetzt werden.

⁵ s. Anlage 1; Stadt Idstein, Bebauungsplan Kalmenhof 1. Änderung „Standortdiskussion zur Bebauung der Direktorenwiese“, vom 02.10.2011

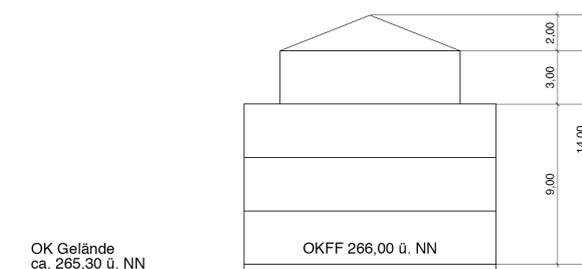
- Eine Verringerung der überbaubaren Grundstücksfläche gegenüber der städtebaulichen Empfehlung vom 02.10.11 soll dem Planungsziel der Erhaltung des Grünraums „Direktorenwiese“ weitestgehend näher kommen.
- Die Erschließung des Baukörpers soll über das Kalmenhofgelände erfolgen.
- Der bisher in der städtebaulichen Empfehlung vom 02.10.11 geplante Baukörper soll auf die Größe des „Würfels“ am Wörsbach reduziert werden.

Auf dieser Grundlage wurde die Bebauungsmöglichkeit „Kleiner Würfel“ entwickelt und weitere Varianten untersucht (Ziff 4.2 ff)⁶.

4.2 Bebauungsmöglichkeit „Kleiner Würfel“



Abb. 3 „Alternative - Beratungsergebnis“



Grundlage dieser Lösung ist das Diskussionsergebnis der städtischen Gremien zur städtebaulichen Empfehlung vom 02.10.2011. Das Bauvolumen der „Städtebaulichen Empfehlung“ (s. Abb. 2) wurde auf den Teilbaukörper am Bachlauf reduziert (s. Abb. 3).

Der Baukörper wurde dreigeschossig geplant. Die Geschosshöhe wurde mit 3,00 m angenommen (Wohnungsbau). Es entsteht eine Traufhöhe von ca. 9,00 m. Das Bauwerksvolumen entspricht einem Gebäudetyp (Zweispänner) aus dem Wohnungsbau (zum Vergleich: es könnten ca. 8 Wohnungen mit je 100 m² BGF errichtet werden).

Ein Staffelgeschoss ist bei einer Ausführung mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach zusätzlich möglich. Mit Staffelgeschoss und einem flachgeneigtem Dach beträgt die Bauwerkshöhe ca. 14,00 m.

Der überwiegende Teil der Bäume kann erhalten werden.

Es gehen nur zwei Bäume verloren.

Die Erschließung erfolgt über das Kalmenhofgelände.

Der Baukörper ermöglicht folgende Grund- bzw. Bruttogeschossfläche:

- Grundfläche ca. 220 m²
- Bruttogeschossfläche ohne Staffelgeschoss ca. 670 m².
- Bruttogeschossfläche des Staffelgeschosses ca. 130 m².
- Bruttogeschossfläche insgesamt ca. 800 m²

⁶ s. Anlage 2, Begründung Bebauungsplan „Kalmenhof, 1. Änderung, Stand: 22.05.12

Die im Sondergebiet „Sozialpädagogisches Zentrum Kalmenhof“ vorhandenen überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen Bruttogeschossflächen von ca. 1.400 - 6.000 m².⁷

Im Bebauungsplanverfahren (Beteiligungen nach § 4 (2) u. § 3 (2) BauGB) könnten Zweifel erhoben werden, ob nach Funktion und Maß der Bebauungsmöglichkeit eine „adäquate Kompensation“ erfolgt (s. VGH - Urteil).

Darin liegen die Gründe für die Suche nach einer weiteren Kompromisslösung.

4.3 Modifikation: „Großer Würfel“

Die Variante wurde auf der Grundlage eines Beispielgrundrisses für ein Verwaltungsgebäude entwickelt.⁸ Das größere Geschossflächenangebot kann aber auch z.B. für „betreutes Wohnen“ genutzt werden.

Es entsteht ein Solitärbaukörper, städtebaulich vergleichbar den vorhandenen Gebäuden auf dem Kalmenhofgelände. Der Abstand zur Nachbarbebauung wird vergrößert. Dadurch kann die Freiraumgestaltung und die Gebäudeerschließung optimiert werden, auch zum Vorteil der angrenzenden Wohnbebauung.



Abb. 4 „Modifikation des Beratungsergebnisses“

Die Erschließung ist nur über das Gelände des Kalmenhofes möglich. Das Stellplatzangebot befindet sich teilweise am Gebäude.

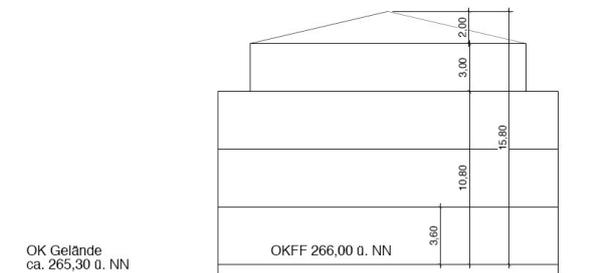
Die „Direktorenwiese“ bleibt in den gestaltprägenden Grundzügen erhalten. Zwei bis drei Bäume müssen voraussichtlich beseitigt werden.

Die Grundfläche des Baukörpers hat eine Größe von 21,00 / 21,00 m. Die Geschosshöhe für Verwaltung oder Veranstaltungsräume wurde mit ca. 3,60 m angenommen. Bei einer dreigeschossigen Bebauung entsteht eine Bauwerkshöhe von ca. 10,80 m, mit der Option eines Staffelgeschosses (zusätzlich ca. 3,00 m).

Die Firsthöhe des Baukörpers, mit einem flachgeneigten Dach, beträgt ca. 15,80 m.

⁷ Die in der Bauvoranfrage der Vitos Kalmenhof beabsichtigte Bruttogeschossfläche beträgt ca. 2.300 m². (Die Ermittlung erfolgte über eine zeichnerische Darstellung, sie kann vom rechnerischen Wert abweichen.)

⁸ s. Anlage 2, Begründung Bebauungsplan „Kalmenhof, 1. Änderung, Stand: 22.05.12



Der Baukörper ermöglicht folgende Grund- bzw. Bruttogeschossfläche:

- Grundfläche ca. 440 m²
- Bruttogeschossfläche ohne Staffelgeschoss ca. 1300 m².
- Bruttogeschossfläche des Staffelgeschosses ca. 290 m².
- Bruttogeschossfläche insgesamt ca. 1600 m²

Nach rein funktionaler Betrachtung beinhaltet die Modifikation „Großer Würfel“ eine ausgewogene Erfüllung der Planungsziele „adäquate Bebauungsmöglichkeit“ und „Erhaltung möglichst vieler Bäume“. Der Baukörper rückt jedoch sehr nah an das Hauptgebäude. Die Grünfläche verliert ihren eigenständigen Charakter.

5 Zusammenfassung und Abwägungsvorschlag

5.1 Zusammenfassung

Die Diskussionen über die Bauvoranfrage und die Alternativen bzw. Varianten führten in den Gremien der Stadt Idstein zu keiner Entscheidung. Deshalb sollte zur Entscheidungsfindung ein Gespräch mit der fachlich zuständigen Verwaltungsabteilung der Vitos Kalmenhof geführt werden. Dieses Gespräch fand am 12.12.2012 statt.

Bei dem Gespräch wurde erkennbar, dass für die bauliche Entwicklung des Geländes, zum Zeitpunkt des Gesprächs, keine konkreten Ziele bestanden. Im Zusammenhang mit einem funktionalen Gesamtkonzept der Vitos Kalmenhof, für das Gelände, können sich aber neue, bisher nicht diskutierte, Vorstellungen entwickeln.

Die wiederholte Besichtigung der „Direktorenwiese“ verdeutlichte den besonderen hohen städtebaulichen, sozialen und pädagogischen Wert der großen zusammenhängenden Freifläche.



Bild: Blick vom Hauptgebäude auf die „Direktorenwiese“

Bild entnommen „Ergebnis der Baumkontrolle“ Sachverständigenbüro Pro-Habitus

Die planungsrechtlich begründete Freihaltung der „Direktorenwiese“ kann nach dem VGH - Urteil nur durch einen adäquaten Ersatz erfolgen. Das kann unter den gegebenen Umständen nur innerhalb des Kalmenhofgeländes geschehen. Neben der „Direktorenwiese“ kann eine Bebauung nur noch im Überschwemmungsbereich des Wörsbachs stattfinden.

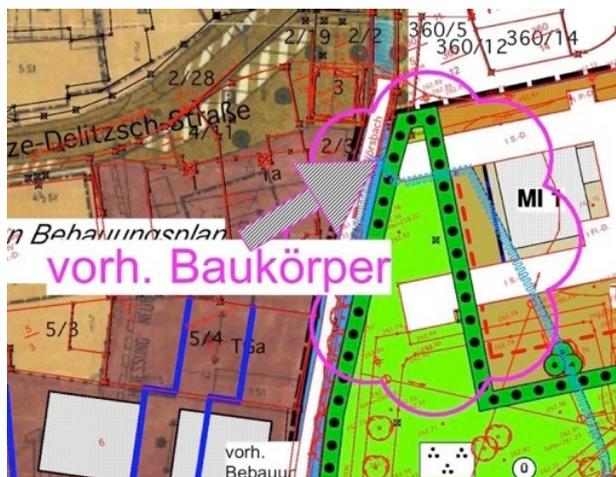


Abb. 5 Die Beseitigung von vorhandenen Baukörpern kann voraussichtlich den Retentionsraum verändern.

Betrachtet man einen längeren Realisierungszeitraum, dann könnte ein Baukörper auch im Bereich des Überschwemmungsgebiet des Wörsbachs errichtet werden. Wenn im Zusammenhang mit einer neuen Bebauung, alte Gebäude im Einflussbereich des Bachs beseitigt werden, wird sich voraussichtlich der Retentionsraum im Bereich des Kalmenhofgeländes verändern. Das könnte zu einer Bebaubarkeit, von bisher im Überschwemmungsgebiet gelegenen Flächen führen. Wäre das der Fall, könnte darin der adäquate Ausgleich für die Freihaltung der „Direktorenwiese“ bestehen.

Jede Lösung, die in einer Bebauung der Direktorenwiese besteht, widerspricht nach bisheriger Auffassung der Gremien, den Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen erfordern aber eine zeitnahe Entscheidung über den Inhalt der Änderung des Bebauungsplans. Deshalb muss nach § 1 (7) BauGB eine gerechte Abwägung zwischen dem öffentlichen Belang „Freihaltung der Direktorenwiese“ und dem privaten Belangen „Bebauung der Direktorenwiese“ erfolgen.

Die in Abs. 2.2.1 „Städtebauliche Empfehlung, 25.10.11“ vorgeschlagene Lösung und die daraus entwickelten weiteren Varianten haben im Rahmen der Abwägung aller für die Planung wesentlichen Belange⁹ keine Zustimmung gefunden. Deshalb wird vorgeschlagen, auf der Grundlage der Bauvoranfrage vom 09.07.2010 zu entscheiden.

5.2 Abwägungsvorschlag

Modifiziert man die Bauvoranfrage so, dass sich die geplante Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, könnte ein Kompromiss gefunden werden.

Unter Berücksichtigung der wesentlichen städtebaulichen Ziele (s. Abs. 2.), würde sich das geplante Vorhaben, wie in der Abb. 6 u. 7 dargestellt, verändern.

Der vorgeschlagene Baukörper steht parallel zum Hauptgebäude. Er löst sich dadurch gestalterisch von den nördlich angrenzenden Wohngebäuden. Seine Zugehörigkeit zum „Sozialpädagogischen Zentrum“ wird deutlicher.

⁹ Neben den städtebaulichen Belangen sind weitere öffentlich und private Belange bei der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1 (6) BauGB).



Abb. 6 „Bauvoranfrage“



Abb. 7 „Modifikation der Bauvoranfrage“

Die Firsthöhe des Baukörpers würde bei einem geneigten Dach max. 282 m ü. NN. betragen. Das entspricht in etwa der Firsthöhe der nördlich angrenzenden Wohnbebauung.

Der Baukörper stellt im Sinn des VGH-Urteils einen adäquaten Ausgleich dar. Er ermöglicht eine Bruttogeschossfläche von ca. 1.600 qm (s. Tab. 2, Zeile: SO 6).

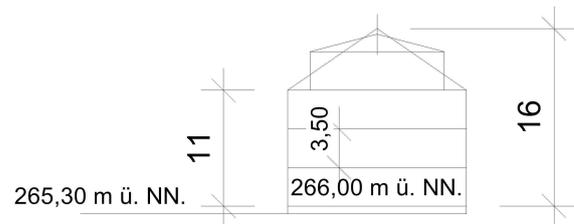


Abb. 7.1 Systemschnitt des Baukörpers

Bezogen auf das gesamte Nettobauland, innerhalb des Kalmenhofgeländes, beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,9 (s. Tab. 1 u. Abb. 8).

Die städtebauliche Bilanz wurde vergleichbar der Bilanz für ein Wohngebiet aufgestellt. Die Verkehrsfläche und das Überschwemmungsgebiet, im Bereich der privaten Grünfläche, wurde als „nicht zum Nettobauland gehörend“ bewertet. Die „Direktorenwiese“ wurde im vollem Umfang in die Bilanz als Nettobauland einbezogen, auch wenn sie der Bebauungsplan als „private Grünfläche“ festsetzt (s. Tab. 1 u. Abb. 8)

Die städtebauliche Dichte ist dem Charakter des Kalmenhofgeländes angemessen. Die Funktion des Planungsgebietes als „Sozialpädagogisches Zentrum“ erfordert ein ausgewogenes Verhältnis von bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen.

Unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes, des Überschwemmungsbereichs und des städtebaulichen Charakters der Gesamtanlage, handelt es sich um ein adäquates Maß der baulichen Nutzung.

Der grundsätzliche und wesentliche städtebauliche Konflikt, die „Überbauung“ der Direktorenwiese, kann auf der Grundlage des VGH - Urteils, zeitnah, nicht überwunden werden.

Berechnung des Nutzungsmaßes

Merkmal	Wert
Grundstücksfläche (ca. m2)	34.000
Verkehrsfläche (ca. m2)	-3.200
private Grünfläche im Überschwemmungsgebiet (ca. m2)	-3.800
Netto - Bauland (ca. m2)	27.000
GFZ-Gesamt (Netto-Bauland / Summe GF s. Tab. 2)	0,9
GRZ-Gesamt (Netto-Bauland / Summe Gr s. Tab. 2)	0,3

Tab. 1 „Maß der baul. Nutzung“

Überbaubare Fläche	max. GR m2	max. GF m2
SO 1	2194	5924
SO 2	1062	2867
SO 3	1381	3729
SO 4	544	1469
SO 5	1286	3472
SO 6	440	1600
MI 1	920	2484
MI 2	941	2541
Summe	8768	24086

Tab. 2 „Grundflächen u. Geschossflächen“

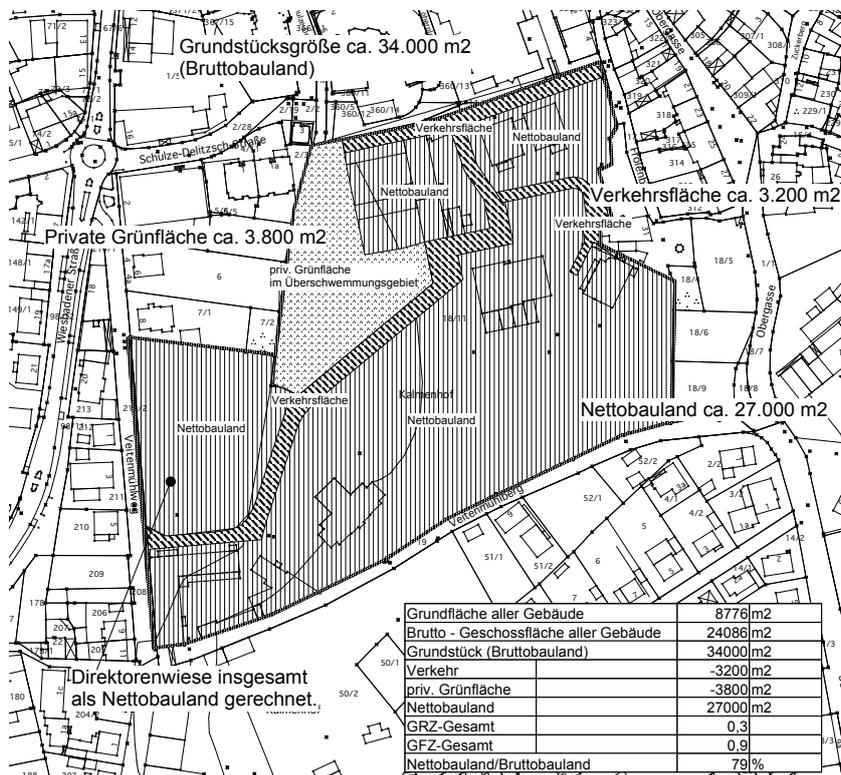


Abb. 8 Übersichtsplan zur Tab. 1 „Maß der baul. Nutzung“

6. Begründung der Festsetzungen der 1. Änderung

6.1 Geltungsbereich

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung beinhaltet den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Auf der Grundlage des VGH - Urteils muss die Festsetzung der westlich des Wörsbachs befindlichen Grünfläche „Direktorenwiese“ neu geregelt werden. Des weiteren ist die Festsetzung des Bebauungsplans Ziff. 6.2 „Flächen mit Bindungen (...)“ zu ändern. Die Festsetzung Ziffer 6.4 muss ebenfalls geändert werden.

Die nach dem VGH - Urteil erforderlichen Änderungen haben Auswirkungen auf den gesamten Geltungsbereich.

6.2 Festsetzung Ziffer 6.2 „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung“ (§ 9 (1) Nr 25 BauGB u. § 9 Abs. 1 und Nr. 20 BauGB)

Das VGH hat in seinem Urteil die Auffassung vertreten, dass die Festsetzung des Bebauungsplans zu unbestimmt sei. Der Festsetzung sei nicht zu entnehmen, welche konkreten Maßnahmen zur Pflege und zur Erhaltung der Bäume verlangt werden. Die landschaftsgärtnerischen Maßnahmen zur Entwicklung des Gebietes sind zu konkretisieren. Der VGH bestätigt aber, dass die Gemeinden nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ermächtigt sind, im Bebauungsplan auch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festzusetzen.

Die Festsetzung „alt“ lautet:

„Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist der Baumbestand zu erhalten. Durch Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ist der Charakter einer parkähnlichen Struktur herzustellen.“

Unter Berücksichtigung des VGH - Urteils wurde die Festsetzung mit Beibehaltung des Planungsziels konkretisiert.

Die Festsetzung „neu“ lautet:

„Durch Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ist der Baumbestand zu erhalten bzw. bei Verlust zu ergänzen.

Bei der Durchführung von Vorhaben, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, können davon betroffene Bäume und Bepflanzungen entfernt werden.

Das Verhältnis von Vegetationsfläche (Rasen, Pflanzflächen, etc.) und versiegelter Fläche (außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befindliche Wege, sonstige befestigte Flächen) darf nicht zu Ungunsten der Vegetationsfläche verändert werden. Ausgenommen davon ist das SO 6 - Gebiet.

Als Grundlage der Beurteilung gilt der Plan vom 14.05.07, er ist der Begründung dieses Bebauungsplans als Anlage 6 beigefügt.

Hinweise:

Die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für den Baumbestand sind nach den anerkannten Regeln, z.B. der ZTV Baumpflege der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung u. Landschaftsbau e.V., durchzuführen.

Der Begriff „Pflege- und Entwicklungsmaßnahme“ ist landschaftsgärtnerisch eindeutig bestimmt. Er beinhaltet:

- die Erhaltung des Erscheinungsbildes unter Beachtung der Sicherheit und Ordnung (z.B. Wuchsform, Beseitigung von Todholz, Beachtung nachbarrechtlicher Belange),
- die Aufrechterhaltung der Vitalität (z.B. Baumschnitt, Baumschutz, Baumchirurgie),

- den Ersatz bei Verlust, mit dem Ziel, die ökologische und ortsbildtypische Wirkung der Pflanzung zu erhalten bzw. wieder herzustellen.
- „Pflege und Entwicklung“ bedeutet auch die gezielte Entnahme von Gehölzbeständen zur Erhaltung des Ökogleichgewichts und des Erscheinungsbildes (das Prinzip der „Goldenen Axt“).

In der Festsetzung wurde auf die ZTV - Baumpflege hingewiesen. In der Regel werden Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen auf dieser Grundlage beauftragt.

Innerhalb der Fläche mit „Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung“ befinden sich überbaubare Flächen. Die Festsetzung dieser Flächen folgt in der Regel dem Gebäudebestand. Bei z.B. Modernisierungsmaßnahmen kann es erforderlich werden, Bäume und Bepflanzungen innerhalb der überbaubaren Flächen zu beseitigen. In diesem Fall ist die Beseitigung von Bäumen und von Bepflanzungen zulässig.

Das Verhältnis von versiegelter Fläche und Vegetationsfläche kennzeichnet die „parkähnliche Struktur“ des Kalmenhofgeländes. Dieses Verhältnis muss erhalten werden. In Absatz 2.1 wurde die große Bedeutung des Erscheinungsbildes des „Kalmenhofes“ verdeutlicht. Es wurde dargelegt warum dessen Erhaltung aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist (s. dort).

Die Erhaltung von privaten Grünflächen in der Stadt hat auch eine große ökologische Bedeutung. Grünflächen beeinflussen das Mikroklima positiv. Sie sind auch Lebensräume von Tieren und Pflanzen.¹⁰

Die Vegetation des „Kalmenhofes“ führt dazu, dass an heißen Sommertagen die Temperatur auf dem Kalmenhofgelände spürbar geringer ist als auf den angrenzenden Freiflächen der Innenstadt. Die Rasenflächen (z.B. die „Direktorenwiese“) bilden in der Nacht Kaltluft und Tau, am Tag spenden die Bäume Schatten. Dadurch wird an warmen Sommertagen die Erwärmung der Gebäude vermindert. Durch das große Vegetationsvolumen wird Feinstaub gefiltert.

Für die Menschen, die im „Kalmenhof“ leben oder sich aufhalten, wirkt die parkartige Struktur auf „Seele und Geist“.

Der Bebauungsplan setzt bewusst keine Flächen- oder Prozentwerte für das Verhältnis von Vegetationsfläche und versiegelter Fläche fest. Er verweist auf den Bestandsplan vom 14.05.07. Es handelt sich um den Bestand, der zum Beginn des Bauleitplanverfahrens vorhanden war. Die Bilanzierung (s. Anlage 6 zur Begründung) zeigt, dass im Sondergebiet (überbaubare Flächen SO-1 bis SO-5) die Werte des § 19 (1) u. (4) BauNVO eingehalten werden. Die Grundflächenzahl aus überbaubaren Flächen und den Flächen nach § 19 (4) BauNVO beträgt 0,6. Wird dieser Wert eingehalten, dann bleibt die parkartige Struktur erhalten.

Die versiegelten Flächen (z.B. Wege, Stellplätze) können lagemäßig verändert werden, die Einzelgröße der Fläche kann ebenfalls geändert werden. In der Summe darf sich aber das Verhältnis von Vegetationsfläche zu versiegelter Fläche nicht zu Ungunsten der Vegetationsfläche ändern.

Der Nachweis kann durch Bilanzierung des Bestandes und der geplanten Veränderung zeichnerisch und rechnerisch, auf der Grundlage des Bestandsplan, erfolgen (s. Anlage 6).

Das in der 1. Änderung des Bebauungsplans festgesetzte „SO 6 - Gebiet“ auf der „Direktorenwiese“ muss in der Bilanzierung nicht berücksichtigt werden. Hier regelt den Grad der Versiegelung § 19 BauNVO. Die Größe des SO 6 - Gebietes, in seinem Verhältnis zur Restgrünfläche der „Direktorenwiese“, berücksichtigt bereits das Planungsziel „ Erhaltung des parkähnlichen Charakters“. Grundlage dafür ist die Abwägung nach § 1 (7) BauGB.

¹⁰ Aus diesem Grund wurde im § 18 BNatSchG geregelt, dass Vorhaben nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) nur im Benehmen mit der Naturschutzbehörde zulässig sind.

6.3 Festsetzung Ziff. 6. 4 „Freilegung des Wörsbaches“

Vom VGH wurde darauf hingewiesen, dass die Festsetzung nicht ausreichend bestimmt ist.

Die Festsetzung „alt“ lautet:

„Der Wörsbach ist innerhalb der Grünfläche (s. Ziff 6.1) zu renaturieren.“

Als Konfliktlösung schlägt der VGH folgendes vor (Zitat):

„Soweit die Antragsgegnerin vorträgt, die Festsetzung solle lediglich ein Planfeststellungsverfahren nach § 13 des Hessischen Wassergesetzes vorbereiten, wäre es angezeigt, lediglich einen informatorischen Hinweis auf ein anstehendes Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Hessischen Wassergesetzes statt einer textlichen Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.“

Auf der Grundlage dieses Vorschlags wurde das Planungsziel nur als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen (s. Ziff. 6.5 der 1. Änderung des Bebauungsplans).

Hinweis:

Es wird angestrebt, den Wörsbach innerhalb der Grünfläche (s. Ziff 6.1) freizulegen und nach Möglichkeit naturnah zu gestalten. Das soll auf der Grundlage des Hessischen Wassergesetzes erfolgen.

6.4 Sondergebiet SO - 6 (Bebauungsmöglichkeit der „Direktorenwiese“)

Die Entwicklung der städtebaulichen Konzeption wurde in Abs. 4 und den dazu gehörenden Anlagen 1 u. 2 umfassend erläutert. Darin ist auch die Festsetzung als Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit Zweckbestimmung: "Sozialpädagogisches Zentrum Kalmenhof" begründet.

Wenn keine alternative Möglichkeit zur Bebaubarkeit der „Direktorenwiese“ besteht, dann soll im Fall der Bebauung kein „Mischgebiet“ (§ 6 BauNVO) oder „Wohngebiet“ (§ 3 od. § 4 BauNVO) entstehen. Für diese Nutzungen sind im Stadtgebiet eine Vielzahl von Alternativen vorhanden.

Die Bebauung der „Direktorenwiese“ kann im Rahmen der Abwägung nur durch den Eigenbedarf der Vitos Kalmenhof städtebauliche gerechtfertigt werden.

Die Lage und die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche, die Grundfläche, die Geschossfläche und die Trauf- und Firsthöhe wurde in Abs. 5.2 begründet (s. dort).

7 Hinweise und Übernahmen

In der Stellungnahme des RP - Darmstadt vom 06.04.2013 wurde darauf hingewiesen, dass dem Kampfmittelräumdienst keine Erkenntnisse über mögliche Monitionsbelastungen vorliegen. Sollten kampfmittelverdächtige Gegenstände bei Bauarbeiten gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Der auf den historischen Stadtbereich von Idstein, zurückgehend auf das hohe Mittelalter betreffende Teil im nordöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dauerhaft besiedelt und birgt in seinem Boden zahlreiche archäologische Denkmäler. Es muss deshalb damit gerechnet werden, dass durch Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 2 HDSchG aufgedeckt und zerstört werden können. Die Schutzwürdigkeit dieser Denkmäler ergibt sich aus dem § 19 HDSchG, so dass sämtliche geplanten Erdingriffe deshalb einer Genehmigung gemäß § 16 HDSchG bedürfen.

Stadt Idstein, ausgefertigt

.....

Anlagen:

Anlage 1 Standortdiskussion-Kalmenhof-021011

Anlage 2 Begründung-1-Ä-Kalmenhof-220512

Anlage 3 Baumkontrolle-Idstein-Kalmenhof

Anlage 4 Beteiligung-Ergebnis-030511

Anlage 5 VGH-Urteil 17.06.2010, 4 C 713/09.N

Anlage 6 Bestandsplan vom 14.05.07 mit Bilanzierung der Grundfläche (§ 19 BauNVO)