

Stadt Idstein

Bebauungsplan

" Kalmenhof"

Begründung

(Verfahren nach 13a BauGB,
eine Umweltprüfung nach §2 (4) BauGB
ist nicht erforderlich)

Stand: 05-08-08
Redaktionell: 19.09.08

Planungsstand:

Satzungsbeschluss §10 BauGB

Magistrat der Stadt Idstein

König-Adolf-Platz 2
65510 Idstein

Tel.: 06126-78-0
Fax.: 06126-78-280

1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

1.1 Anlass

Der Kalmenhof, gegen Ende des 19. Jahrhunderts in Idstein gegründet, liegt im direkten südlichen Anschluss an die Altstadt von Idstein. Das Gelände des Kalmenhofs befindet sich im Eigentum des Landeswohlfahrtsverbands Hessen (LWV) und ist seit Jahren Bestandteil von Diskussionen und Überlegungen zu sinnvollen Entwicklungsmöglichkeiten.¹ Aus diesem Grund hat die Stadt Idstein für die geordnete städtebauliche Entwicklung einen Rahmenplan aufgestellt.

Der Landeswohlfahrtsverband hat unter Berücksichtigung des städtebaulichen Rahmenplans Teilflächen, die zur Entwicklung des Kalmenhofes nicht mehr benötigt werden, veräußert. Auf diesen Teilflächen haben sich unter Berücksichtigung des städtebaulichen Rahmenplans Nutzungsänderungen vollzogen. Dieser Vollzug bedarf der planungsrechtlichen Regelung.

Die Stadt Idstein hält es deshalb für erforderlich, dass die im städtebaulichen Rahmenplan angestrebte städtebauliche Ordnung und Entwicklung durch die Aufstellung eines Bebauungsplans gesichert wird.

1.2 Planungsrechtliche Situation

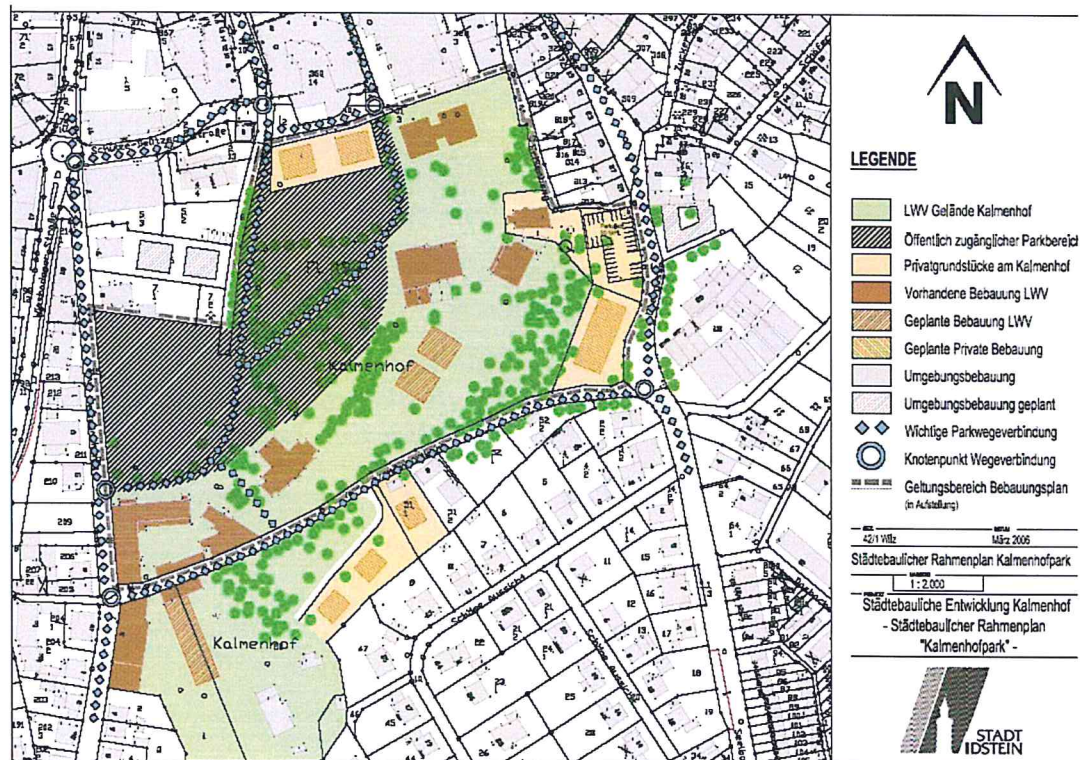
1.2.1 Städtebaulicher Rahmenplan "Kalmenhofpark"

Der städtebauliche Rahmenplan enthält das Leitbild der städtebaulichen Entwicklung des Kalmenhofgeländes.

Dabei handelt es sich im wesentlichen um:

- die Erhaltung der nachhaltigen Entwicklungsmöglichkeit der Einrichtungen des Landeswohlfahrtsverbandes,
- die Erhaltung der charakteristischen Eigenart des Gebietes, die geprägt ist, durch eine parkartige Grundstücksstruktur mit markanten Einzelgebäuden,
- die Ermöglichung einer Nutzungsänderung mit baulicher Entwicklung am Rand des Kalmenhofes,
- die Erhaltung der Direktorenwiese und der angrenzenden Freifläche als unbebaute Grünfläche, mit Renaturierung des Wörsbaches.

¹ zitiert aus: "Erläuterungsbericht zum Städtebaulichen Rahmenplan „Kalmenhofpark“ der Stadt Idstein



Städtebaulicher Rahmenplan "Kalmenhofpark"

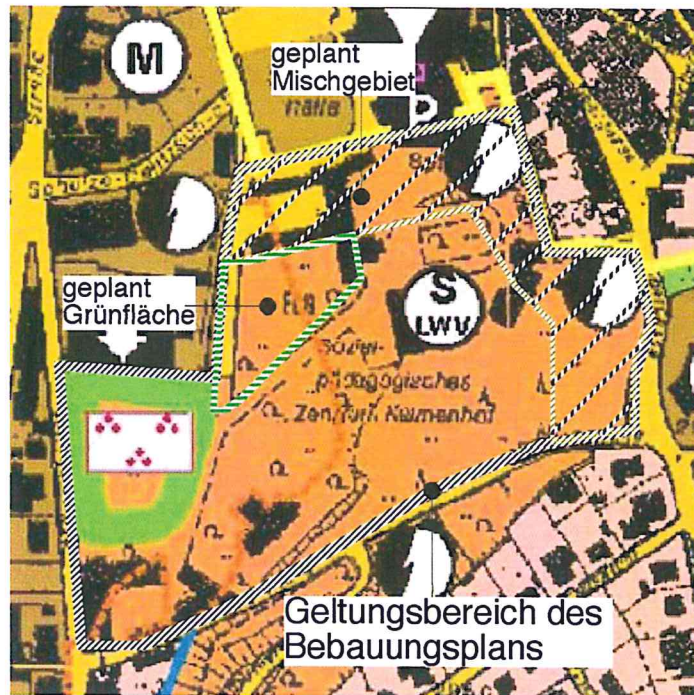
1.2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist das Planungsgebiet als "Sonderbaufläche", und als "Grünfläche" aus. Der städtebauliche Rahmenplan konkretisiert diese Darstellungen und beinhaltet das Leitbild der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung. Eine Teilfläche an der Obergasse / Ecke Veitenmühlberg wurde zwischenzeitlich mit einem Wohngebäude bebaut (Genehmigung nach § 34 BauGB). Im Stockheimer Hof erfolgte eine Nutzungsänderung zum Wohn- und Bürogebäude (Genehmigung nach §34 BauGB).

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Er wird deshalb nach §13a BauGB aufgestellt. In diesem Verfahren kann ein Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweichen (§13a (2) Nr. 2). Der Bebauungsplan weicht in der Darstellung des Sondergebietes ab. Teilflächen werden als Mischgebiet im Bebauungsplan festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Abweichungen der Planung sind wie folgt begründet:

- die geplanten Mischgebiete ermöglichen die Nutzungsänderungen, der vom LWW nicht mehr benötigten Grundstücksteile bzw. baulichen Anlagen. Die Nutzungsänderungen dienen der Erhaltung und Stärkung der Wohn- und Dienstleistungsfunktion in der Innenstadt. Sie sind auf Teilflächen bereits vollzogen worden.



Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der Konkretisierungen

1.2.3 Bauungsplanverfahren

Der Bauungsplan dient der Innenentwicklung der Stadt Idstein. Das Planungsgebiet ist überwiegend bebaut. Die Änderungen ermöglichen in Teilbereichen eine Nachverdichtung und Nutzungsänderung.

Als weitere Maßnahme der Innenentwicklung gilt die Anpassung des Planungsrechts an die bereits durchgeführten Vorhaben.

Die Summe der im Bauungsplan festgesetzten maximalen Grundflächen beträgt ca. 8.000 m². Dieser Wert liegt unter dem Grenzwert von 20.000 m² (s. §13a (1), Nr.1 BauGB).

Damit ist das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB zulässig.

Eine Umweltprüfung (§2a BauGB) und der Umweltbericht (§2a BauGB) sind nicht erforderlich.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein hat am 19.06.08 die Offenlage des Bauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 23.06.08 öffentlich bekannt gemacht. Die Offenlage erfolgt vom 01.07.2008 bis zum 01.08.2008 (einschließlich).

2. Begründung der Festsetzungen des Bauungsplan

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich bezieht sich auf den "Kalmenhof". Er wird begrenzt durch die

Obergasse, den Veitenmühlberg, den Veitenmühlweg, durch den Wörsbach, den Zufahrten zu den Tiefgaragen an der Stadthalle und dem Frölenberg.

Es handelt sich um das Gebiet, in dem die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sich nicht ausschließlich von der Umgebungsbebauung ableiten lässt.

Damit die Ziele des städtebaulichen Rahmenplanes erreicht werden können, sind planungsrechtliche Festsetzungen für den Geltungsbereich erforderlich.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (Teil A, Ziff. 2 u. 3 der Festsetzungen)

Die Art der baulichen Nutzung wurde aus dem städtebaulichen Rahmenplan "Kalmenhofpark" und dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

Der Landeswohlfahrtsverband hat für sein Gelände einen Entwicklungsplan (Stand 14.07.07) erarbeitet. Darin sind Teilflächen für eine private Nutzung gekennzeichnet worden.

Es handelt sich dabei um die Teilfläche, die an die Zufahrten zu den Tiefgaragen der Stadthalle liegt. Zur Zeit ist sie mit Betriebsgebäuden bebaut. Weitere Teilflächen liegen an der Obergasse und am Frölenberg.

Die Innenstadt ist Wohn- und Dienstleistungsstandort. Besonders die Wohnfunktion profitiert von den parkartigen Flächen im Bereich "Kalmenhof" und der Nähe zur attraktiven Altstadt. Die Nähe zur Altstadt ist auch für Dienstleistungsbetriebe von Vorteil. Diese Mischnutzung stärkt die innerstädtische Funktion.

Aus diesem Grund wurden im Übergangsbereich des Kalmenhofes zur Innenstadt ein Mischgebiet festgesetzt. Die Unterteilung des Mischgebietes in Teilflächen ist im wesentlichen in der Zuordnung weiterer Festsetzungen (z.B. Maß der baulichen Nutzung) begründet.

Der Kernbereich des Kalmenhofes wurde als "Sondergebiet", Zweckbestimmung "Sozialpädagogisches Zentrum" festgesetzt. Diese Nutzung entspricht dem Bestand.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde über die max. zulässig Grundfläche und Geschossfläche bestimmt. Die weitere Regelung erfolgt über die Anzahl der Vollgeschosse und der Trauf- und Firsthöhen.

Das Maß der baulichen Nutzung soll sicherstellen, dass der parkartige Charakter des Gebietes "Kalmenhof" erhalten bleibt. Das wird dann erreicht, wenn die Gebäudehöhe, nicht unwesentlich, unter der Baumkronenhöhe eines Baumes I. Ordnung bleibt. Das ist bei drei Vollgeschossen der Fall. Die Dreigeschossigkeit entspricht in der Regel dem Bestand.

Der Anteil der begrüntem, nicht überbauten Grundstücksfläche soll größer sein als der Anteil der bebauten Fläche. Das ist dann der Fall, wenn die bebaute Fläche wesentlich weniger als 50% des Grundstücks beträgt. Im Mischgebiet liegt der Anteil der geplanten zulässigen Grundfläche, im Mittel, bei ca. 35%. Der höchste Einzelwert liegt bei 43%.

Die überbaubaren Flächen wurden baukörperbezogen festgesetzt. Damit wird sicherge-

stellt, dass dem parkartigen Charakter des "Kalmenhofes" bei der baulichen Entwicklung Rechnung getragen wird. Zwischen den Baukörpern kann sich durch die relativ großen Abstandsflächen eine entsprechende parkähnliche Freiflächenstruktur entwickeln.

2.2.1 Begründungen zu den Teilgebieten im Mischgebiet

Das Mischgebiet MI-1 ermöglicht die Errichtung eines Gebäudes mit Wohn- und Dienstleistungsnutzung. Die relativ nahe Zufahrt zu den Tiefgaragen im Bereich der Stadthalle könnte eine Dienstleistungsnutzung im Erdgeschoss begünstigen.

Die max. zulässigen Gebäudehöhen wurden unter Berücksichtigung der Topographie festgesetzt. Das Gelände fällt vom Kalmenhof zu den Tiefgaragenzufahrten an der Stadthalle. An den Tiefgaragenzufahrten der Stadthalle wurde, in einem Teilbereich, eine Sockelhöhe von ca. max. 1,50m zugelassen. In Richtung Kalmenhof verringert sich die Sockelhöhe durch die Topographie auf weniger als 1,00m, bis ca. 0,50m. Begründet ist diese Sockelhöhe im Schutz der Privatheit beim "Erdgeschosswohnen". Die Brüstungshöhe der Erdgeschossfenster sollten im Mittel nicht tiefer sein, als die Augenhöhe der vorbeigehenden Passanten.

Die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche von max. 920 m² orientiert sich am Maß bzw. an den überbaubaren Grundstücksflächen der mehrgeschossigen Bauungen im städtebaulichen Kontext südlich der Schulze-Delitzsch-Straße. Der Bestand an baulichen Anlagen von ca. 1260 m², gemäß der vorliegenden Katastergrundlage, umfasst im Gegensatz zur getroffenen Grundflächenfestsetzung neben den Hauptgebäuden auch Nebenanlagen. Darüber hinaus ist der bestehende Gebäudebestand eingeschossig, durch die getroffenen Festsetzungen wird jedoch eine dreigeschossige Bebauung mit zusätzlich nutzbarem Dachgeschoss und einer Geschossfläche von max. 2484 m² in den Vollgeschossen ermöglicht.

Das Mischgebiet MI-2 beinhaltet Einrichtungen des LWV's, die auch in das Sondergebiet einbezogen werden könnten. Die Gebäude wurden erst vor kurzer Zeit errichtet. Sie sind mit ihrem Eingang zur Stadt orientiert. Sie dienen überwiegend dem Wohnen. Es ist deshalb nicht erforderlich eine Sondernutzung festzulegen. In einem Mischgebiet nach §6 BauNVO sind neben Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe auch Anlagen der Verwaltung und für kulturelle und soziale Zwecke zulässig. Die Art der Gebäudenutzung liegt deshalb, wie beim Sondergebiet, im Willen des LWV's.

Das Mischgebiet MI-3 wurde bereits mit einem Wohngebäude bebaut. Die Mischnutzung wurde aus der Umgebungsnutzung abgeleitet. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine Gärtnerei. Durch das angrenzende Sondergebiet und wegen der Umgebungsnutzung ist zur städtebaulichen Ordnung ein Mischgebiet nach §6 BauNVO sinnvoll.

Im Mischgebiet MI-4 befindet sich der historische "Stockheimer Hof". Es handelt sich um ein stadtbildprägendes Fachwerkgebäude. Es wird von einem Dienstleistungsbetrieb genutzt.

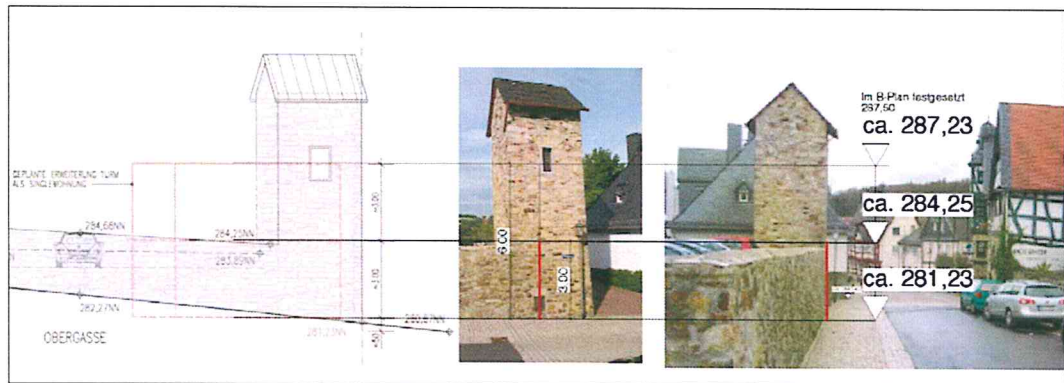


Bild links zeigt die geplante Höhenentwicklung als Skizze. Die Fotos verdeutlichen, näherungsweise, die Höhenentwicklung im städtebaulichen Umfeld. Die rote Linie ist eine örtlich gemessene Höhe (3,00m).

Die Fotos stellen nach den Gesetzen der Optik keine parallele Bildebene dar, deshalb wird nur ein ungefährer Eindruck der Höhenentwicklung vermittelt.

Damit die Bruchsteinmauern und der Turm bei der Bebauung erhalten bleibt wurde ein Erhaltungsgebiet nach §172 (1) BauGB festgesetzt.

2.2.2.1 Vertiefende Begründung zur Festsetzung des Mischgebietes MI - 5

Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplan wurde gegen die Erhaltung und die bauliche Erweiterung des Turmes Einwände erhoben. Aus diesem Grund erfolgt eine vertiefende Begründung zu den wesentlichen Aspekten der betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplans.

Ob ein Bauwerk erhaltungswürdig ist oder nicht, lässt sich nicht aus seinem Alter oder einer historischen Darstellung (Bild) ableiten bzw. begründen.

Städte sind Ergebnis dynamischer Prozesse kulturellen Schaffens. Jede Generation fügt in die Stadt Bauwerke ein, die für sie aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich sind. Die Gestaltung und die verwendeten Materialien dieser Bauwerke entsprechen dem jeweiligen Zeitgeist.

Für die Versorgung der Stadt mit Elektrizität war vor ca. 60 Jahren ein Trafo erforderlich. Um dieses technische Bauwerk in die Umgebung einzufügen, wurde nach damaligen stadtgestalterischem Verständnis, ein Bruchsteinturm, mit einem Satteldach, an der Ecke Obergasse / Frölenberg, errichtet. Gemeinsam mit der Bruchsteinmauer am Frölenberg und dem auf dem Kalmenhofgelände stehenden Stockheimer Hof sollte ein Ensemble entstehen, dass sich verträglich zur Altstadt, im Übergangsbereich zu den angrenzenden neuen Baugebieten befindet (Schöne Aussicht, Taubenberg).

Der Turm prägt seit dieser Zeit den Eingang zur historischen Altstadt an der Obergasse.

Beim ehemals als Trafo genutzte Turm handelt es sich um kein Baudenkmal von überörtlichem Belang. Der Turm ist aber ein Bestandteil der Baukultur in Idstein. Er spiegelt den baukulturellen Zeitgeist Anfang der 50-iger Jahre des vergangenen Jahrhunderts, im Umgang mit Zweckbauten, wider. Darin liegen die Gründe der Erhaltungswürdigkeit. Die Entwicklung historischer Städte und Bauwerke zeigt, dass deren dauerhafte Erhaltung nur in Verbindung mit einer sinnvollen, wirtschaftlich vertretbaren Nutzung, erfolgen kann.

Das Mischgebiet MI-5 wurde an der Obergasse, Ecke Frölenberg, ausgewiesen. Es dient der Erhaltung des Bruchsteinturmes (ehemaliges Traföhäuschen) und der stadtgestalterischen Aufwertung des Übergangsbereiches zur Altstadt, an der Obergasse.

Der Turm und die mit ihm in Verbindung stehenden Bruchsteinmauern an der Obergasse und am Frölenberg können noch der Gestaltungstypologie der Altstadt zu geordnet werden. Das zur Elektrizitätsversorgung notwendige Bauwerk² wurde bewusst in Form und Material aus dieser Gestalttypologie entwickelt . Darin liegen auch die Gründe der Erhaltungswürdigkeit.

Die Erhaltung des Turms erfordert eine sinnvolle Nutzung. Das kann nur erreicht werden, wenn auch eine bauliche Erweiterung möglich ist.

Dem sehr schlanken Turm fehlt die stadtgestalterische Einbindung in die Umgebung. Er steht am Rand eines Pkw-Stellplatzes, sehr isoliert und unproportioniert. In dieser Form stört er das Bild am Eingang zur historischen Altstadt.



Der Turm kann durch eine breitere Basis in seinen Proportionen verbessert werden. Dadurch könnte auch die zur Erhaltung notwendige Erweiterung der Nutzfläche angeboten werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde aus der Altstadtbebauung entwickelt. Als Maßstab wurde ein kleines Altstadtgebäude herangezogen. Die überbaubare Fläche beträgt ca. 65 m² (einschl. Turm). Es wurde eine zweigeschossige Bebauung zugelassen, damit der Baukörper zur Straßenraumgestaltung einen Beitrag leisten kann. Dadurch wird die Einmündung zum Frölenberg vergleichbar einer Altstadtgasse. An der Obergasse wird die Torwirkung zur Altstadt verstärkt.

Die im Bebauungsplan ermöglichte Traufhöhe des Flachdaches, von 287,5 m, ist den folgenden Bildern dargestellt.

² Es ist für diesen Zweck nicht mehr erforderlich.

Die Erhaltung des Turms ist ein Ziel der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in Idstein. Es handelt sich dabei um einen öffentlichen Belang (§ 1(6) Nr. 5 BauGB).

Der Turm befindet sich in Privatbesitz. Im Rahmen der Abwägung (§1 (7) BauGB) ist dem Eigentümer des Turmes eine sinnvolle Nutzung zu zugestehen, wenn andere städtebauliche Belange nicht dagegen sprechen.

Es gibt viele historische Beispiele für die Integrierung von Türmen in Wohnhäuser (z.B. bei ehemaligen Stadtbesteigungen, Wassertürmen, etc.). Häufig spielten dabei wirtschaftliche Gründe eine Rolle. Es wurde Baumaterial gespart oder die Beseitigung des Turms war zu kostenaufwändig. Auch Erhaltungsgesichtspunkte standen oft im Vordergrund.

Die Grundflächenerweiterung (ohne Turm) beträgt ca. 55 m² (Gesamtgrundfläche mit Turm ca. 64 m²). Ein zweigeschossiger Erweiterungsbaukörper ist nach den Bebauungsplanfestsetzungen zulässig. Gemeinsam mit dem Turm stehen ca. 140 m² Bruttogeschossfläche zur Verfügung (2 x 64 m² + drittes Turmgeschoss). Daraus kann eine Wohn-/Nutzfläche von ca. 120 m² entstehen (80% der Bruttogeschossfläche). Diese Größe entspricht etwa einem kleinen Wohngebäude und ist gerade noch wirtschaftlich vertretbar.

Die bauliche Erweiterung der Turmbasis wird die vorhandene Bruchsteinmauer an der Obergasse um ca. 3 Meter überschreiten (s. Bild Begründung zum Bebauungsplan S. 8). Geneigte Dachflächen würden zu einem höheren Bauwerk führen und gegenüber dem Turm und den in der Nähe befindlichen Altstadtgebäuden eine zu große Dominanz einnehmen.

Aus stadtgestalterischen Gründen wurden bewusst keine Gestaltungselemente der Altstadt festgesetzt.

Wenn in der Begründung von Gestalttypologie gesprochen wird, dann ist damit die komplexe gesamtheitliche Betrachtung gemeint. Das Gebiet steht in diesem Sinne mit der Altstadt in Verbindung. Entscheidungen über den Planinhalt sind unter Einbeziehung der altstadtbezogenen städtebaulichen Belange zu treffen.

Ein altstadtbezogener städtebaulicher Belang ist, dass im Planungsgebiet bauliche Ergänzungen nicht historisierend ausgeführt werden. Damit wird sichergestellt, dass die historische Entwicklung der Stadt ablesbar bleibt.

Die Bebauung der Altstadt erfolgte ohne Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und ist in der Regel "geschlossen" ausgeführt worden. Das gilt auch für das Eckgebäude Obergasse / Frölenberg. Der Turm aus dem Jahre 1952 folgt diesem Beispiel. Die ca. 3,00 m hohe Bruchsteinmauer am Frölenberg wurde ebenfalls so errichtet. Von der vorhandenen Bruchsteinmauer geht eine, einem Gebäude vergleichbare Wirkung aus.

Der Bebauungsplan setzt am Frölenberg für die überbaubare Fläche am Turm einen Baulinie fest, an der gebaut werden muss.

§ 6 (11) HBO bestimmt, dass eine Festsetzung zur Abstandsfläche in einem Bebauungsplan Vorrang hat, vor den in §6 HBO bestimmten Abstandsflächen. Damit bestimmt der Bebauungsplan den Gebäudeabstand. Er beträgt durch den Verlauf des Weges an der engsten Stelle ca. 4,00 m und im Einmündungsbereich zur Obergasse 5,50 m. Nach HBO wären als Mindestabstand 6,00 m erforderlich.

Die Gründe für den festgesetzten Gebäudeabstand liegen im Verlauf des Frölenberges und dem vorhandenen Turmstandort, mit der Bruchsteinmauer. Beide Bauwerke sollen

aus städtebaulichen Gründen in das geplante Gebäude einbezogen werden.

Durch die geplante Gebäudestellung bleibt eine relativ breite unbebaute Fläche, im Anschluss an die Altstadt erhalten.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudeabstand ist für die Altstadt nicht untypisch.

Der Bebauungsplan beinhaltet die für die angestrebte städtebauliche Ordnung erforderlichen Festsetzungen. Dabei wurden die in §1 (6) BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belange beachtet.

Dazu zählen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung von Wohn- und Aufenthaltsräumen zählen zu diesen Anforderungen.

Das betroffene Eckgebäude hat drei Belichtungsseiten. Die vom zulässigen Vorhaben beeinflusste Seite ist die Südostfassade, die direkt an den Frölenberg grenzt. Dieser Fassade gegenüber befindet sich der Turm mit der ca. 3,00 m hohen Bruchsteinmauer. Durch den vorhandenen Turm und die Bruchsteinmauer ist bereits eine Verschattung vorhanden.

Das zulässige Vorhaben darf eine Traufhöhe von ca. 6,00 m besitzen, mit einer Länge von 8,00 m (einschl. Turm). Durch das zulässige Vorhaben tritt voraussichtlich eine vollständige Fassadenverschattung zur Mittagszeit ein. Vormittags und nachmittags ist nur eine Teilverschattung vorhanden.

Die Südwestfassade (Gartenfassade) und die Nordostfassade bleiben unverschattet. Dieser Zustand ist in den meisten Baugebieten, bei Gebäuden, regelmäßig vorhanden und zumutbar. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

2.2.2 Begründung zu den Teilgebieten im Sondergebiet

Im Sondergebiet SO-1 wurde das Maß der baulichen Nutzung nach dem Bestand festgesetzt. Es handelt sich um ein markantes Einzelgebäude von stadtbildprägendem Charakter. Durch die festgesetzten Baulinien soll erreicht werden, dass bei Umbau bzw. Modernisierungsmaßnahmen die Gebäudestellung erhalten bleibt.

Die überbaubare Fläche ermöglicht bauliche Entwicklungen im hofartigen Innenbereich. Dabei sind die Einschränkungen der baulichen Konzeption durch den Überschwemmungsbereich des Wörsbaches zu beachten.

Die max. zulässige Grundfläche entspricht der Größe der überbaubaren Flächen. Für bauliche Veränderungen ist damit ausreichend Fläche vorhanden.

Die Begrenzung der überbaubaren Fläche wurde dem Entwicklungskonzept des LWV vom 14.07.07 entnommen.

Die überbaubare Fläche des Sondergebietes SO-2 ragt teilweise in den Überschwemmungsbereich des Wörsbaches. Im Entwicklungskonzept des LWV vom 14.07.07 ist eine Überbauung des Überschwemmungsbereich von bis zu 10m vorgesehen. Der Bebauungsplan wählt einen Kompromiss. An der Nordwestfassade können bauliche Erweiterungen bis zu ca. 5,00 m in den Überschwemmungsbereich ragen. Das ist ausreichend

für bauliche Ergänzungen bzw. Erweiterungen an der Fassade. Dieser Teil kann noch z.B. auf Stützen gestellt, ohne Einschränkung auf die Retention, in den Überschwemmungsbereich ragen.

Die max. zulässige Grundfläche entspricht der Größe der überbaubaren Flächen. Für bauliche Veränderungen ist damit ausreichend Fläche vorhanden. Die Trauf- und Firsthöhen werden nach dem Gebäudebestand festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Fläche in Sondergebieten SO-3 bis SO-5 entspricht dem Entwicklungskonzept des LWV vom 14. 07. 07. Die max. zulässige Grundfläche entspricht der Größe der überbaubaren Flächen. Für bauliche Veränderungen ist damit ausreichend Fläche vorhanden. Die Trauf- und Firsthöhen werden nach dem Gebäudebestand festgesetzt.

3 Verkehrsflächen und Stellplätze

Die äußere Verkehrserschließung des Kalmenhofgeländes erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Die Struktur des Kalmenhofes erfordert eine innere Haupterschließung. Es handelt sich dabei um eine ca. 7,00m breite straßenförmige Verkehrsfläche, von der aus alle Einrichtungen des LWV erreichbar sind. Diese Verkehrsfläche ist vorhanden aber nicht uneingeschränkt der Allgemeinheit zugänglich. Sie kann durch Tore geschlossen werden.

Die Lage der Verkehrsfläche, im Bereich der Grünfläche, am Rand des Sondergebietes, ist auch durch die Topographie bedingt. Im Norden schließt sie an die Schulze-Delitzsch-Straße an, im Südwesten an den Veitenmühlweg.. Sie verbindet damit die Altstadt mit den südöstlich gelegenen Stadtgebieten, auf kurzem Weg. Die Festsetzung dieser privaten Verkehrsfläche im Bebauungsplan ist deshalb für die städtebauliche Ordnung von Interesse.

Entlang der Mischgebiete MI-1 und MI-2 wurde eine öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Verkehrsfläche ist erforderlich, wenn die Mischgebiete nicht mehr den Zwecken des "Sozialpädagogischen Zentrums" dienen. Die Erschließung der Mischgebiete kann dann unabhängig vom Betrieb des LWV's ermöglicht werden. Die zur Zeit vorhandene öffentl. Verkehrsfläche wird als Zufahrt zu den Tiefgaragen im Bereich der Stadthalle genutzt. Sie besitzt zur Erschließung der Mischgebiete MI-1 und MI-2 keine ausreichende Breite. Der Anschluss des Frölenberges wird wegen der Topographie über einen Treppenweg erfolgen.



Im MI-1 Gebiet wurde eine Tiefgarage mit Zufahrt festgesetzt. Konflikte können sich dabei durch das Überschwemmungsgebiet ergeben. Die Lösung könnte in einer teilweise überflutbaren Anlage liegen.

Eine große Anzahl ebenerdiger Stellplätze würde dem angestrebten parkartigen Charakter des Kalmenhofes widersprechen.

Die Höhenlage der Tiefgarage ergibt sich aus der Festgesetzten Höhe des Fußbodens im Erdgeschoss (s. Ziff. 3.7 Teil A "Planungsrechtlichen Festsetzungen").

Die Stellplätze und Tiefgaragen, einschließlich ihrer Zufahrten wurden im MI-3 Gebiet nach dem Bestand festgesetzt.

Die Festsetzung von Stellplätzen und Tiefgaragen in den anderen Gebieten wird zur städtebaulichen Ordnung für nicht erforderlich erachtet.

3.1 Vertiefende Begründung zur Festsetzung der öffentl. Verkehrsfläche entlang des MI-1 und MI-2 Gebietes

Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplan wurde gegen die Festsetzung der öffentl Verkehrsfläche Einwände erhoben. Aus diesem Grund erfolgt eine vertiefende Begründung zu den wesentlichen Aspekten der betreffenden Festsetzung des Bebauungsplans.

Das zusammenhängende Gelände des Kalmenhofs diente bislang ausschließlich für Nutzungen des Sozialpädagogischen Zentrums. Durch Veräußerungen von Teilflächen in den vergangenen Jahren ist dieser Grundsatz bereits aufgebrochen worden.

Der vorliegende Bebauungsplan trifft auch vor diesem Hintergrund Festsetzungen, die gerade den vielfach getroffenen Veräußerungsinteressen des SPZ im nördlichen Bereich des Kalmenhofs Rechnung tragen. Daher wurden in diesem Bereich nicht Sondergebiete „Sozialpädagogisches Zentrum Kalmenhof“ sondern die Mischgebiete 1 und 2 analog allgemeinem Nutzungsspektrum der Baunutzungsverordnung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Mischgebiete 1 und 2 ermöglichen eine Geschossfläche, alleine in den Vollgeschossen, von über 5.000 m². Der Bebauungsplan hat daher auch die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße öffentliche, gegebenenfalls auch abschnittsweise Erschließung für den

Fall einer Veräußerung an Dritte und damit verbundenen Nutzungen, die eine bewusste Abgrenzung nach Süden zum verbleibenden Kalmenhofareal bedingen würden, zu treffen. Vor diesem Hintergrund wird die Ausweisung der öffentlichen Verkehrsfläche im Norden des Plangebietes für erforderlich angesehen.

4 Grünflächen, Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern

Wesentlich für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Erhaltung des parkartigen Charakters des Kalmenhofes. Für die kleinklimatische Situation der Innenstadt und zur Erholung ihrer Bewohner sind die Grünflächen und die Bepflanzung des Kalmenhofes bedeutungsvoll.

Aus diesen Gründen enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Erhaltung und Entwicklung der Grünstruktur.

Die auf dem Kalmenhofgelände vorhandenen unbebauten Freiflächen (Direktorenwiese und angrenzende Freiflächen), im Bereich des Wörsbaches und am Veitenmühlweg, wurden als private Grünflächen festgesetzt. Die Direktorenwiese mit den sich daran anschließenden weiteren Freiflächen stellen die einheitlich gewachsene, inhaltlich geschlossen wirkende Parkanlage des Kalmenhofes dar. Der Wörsbach soll in diesem Teilabschnitt renaturiert werden.

Angestrebt wird eine öffentliche Zugänglichkeit dieser Flächen, in Abstimmung mit dem LWV.

Im Sondergebiet sind markante Bepflanzungen mit Bäumen vorhanden. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind größtenteils als Grünflächen angelegt worden. Bei der weiteren baulichen Entwicklung des Sozialpädagogischen Zentrums soll der grünflächenbetonte Charakter erhalten bleiben.

Aus diesem Grund wurde für die Erhaltung der Bepflanzung ein Erhaltungsgebot (Bindung) festgesetzt. Bei der Nutzungsfestlegung der Zweckbestimmung des Sondergebiets wurde der Zusatz "mit parkartiger Struktur" aufgenommen.

Wegen der vielfältigen Struktur der Bepflanzung wurde eine "flächige Bindung" nach §9 (1) Nr. 25b festgesetzt.

In den Mischgebieten erfolgt eine bauordnungsrechtliche Regelung zu Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche (s. dort).

5 Regelungen zur Stadterhaltung und zum Denkmalschutz

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, wurden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Es handelt sich dabei um den Gebäudekomplex „Veitenmühlweg 10 / Grunerstraße 2“, um den Stockheimer Hof und um den Turmstumpf der ehemaligen Stadtbefestigung im Bereich des Frölenberges, in Nähe des Stockheimer Hofes.

Die an den Frölenberg angrenzenden Mischgebiete wurden als Erhaltungsgebiet nach §172 (1) BauGB festgesetzt. Durch die Festsetzung des Erhaltungsgebietes soll im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, bei Vorhaben, geprüft werden, ob Konflikte mit den städtebaulichen Zielen bestehen (s. §172 (3) BauGB). Das gilt auch für Vorhaben, die bauordnungsrechtlich von einer Genehmigung freigestellt sind.

Damit besteht auch ein Genehmigungsvorbehalt für z.B. die Errichtung oder Beseitigung von Nebenanlagen. Das betrifft in diesem Bereich die vorhandene Bruchsteinmauer und den Bruchsteinturm (ehemaliger Trafo).

Die Stadt Idstein sichert sich mit der Festsetzung des Erhaltungsgebietes ein Mitspracherecht bei alle in diesem Bereich durchzuführenden Vorhaben, einschließlich bei der Beseitigung von baulichen Anlagen.

Städtebauliches Ziel ist, im Erhaltungsgebiet die Gestalttypologie der historischen Altstadt zu erhalten bzw. Vorhaben dieser Typologie anzupassen. Das kann bei Neubaumaßnahmen mit einer unserer Zeit gemäßen Formensprache erfolgen und mit zeitgemäßen Materialien (z.B. auch mit Stahl und Glas).

Dem im MI-5 Gebiet zulässigen Vorhaben, im Bereich des Bruchsteinturms, kann die Genehmigung versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes, durch die beabsichtigte bauliche Anlage, beeinträchtigt wird (§172 (3) BauGB).

5.1 Vertiefende Begründung des Erhaltungsgebietes nach § 172 (1) Nr. 1 BauGB

Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplan wurde gegen die Festsetzung des Erhaltungsgebietes Einwände erhoben, auch weil im Erhaltungsgebiet Neubauten nicht ausgeschlossen werden (z. B. im MI-5-Gebiet). Aus diesem Grund erfolgt eine vertiefende Begründung zu den wesentlichen Aspekten der betreffenden Festsetzung des Bebauungsplans.

Nach § 172 (1) Nr. 1 kann die Gemeinde in einem Bebauungsplan ein Gebiet bezeichnen, in dem: "zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner Gestalt (.....), der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung der Genehmigung bedürfen." Im folgenden Satz wird das auch auf die "Errichtung baulicher Anlagen" bezogen. Im Gesetzestext wird ausdrücklich die Erhaltung baulicher Anlagen und die Weiterentwicklung des Gebietes durch die Errichtung baulicher Anlagen, in gleichrangiger Weise, angesprochen.

Damit widersprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht der Festsetzungsbeugnis des BauGB.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Erhaltungsgebiet beinhaltet den historischen Stockheimer Hof, ein Relikt der Stadtbefestigung mit Turmstumpf, den ehemals als Trafo genutzten Bruchsteinturm und die Bruchsteinmauer am Frölenberg.

Die städtebauliche Eigenart wird von diesen Bauwerken geprägt und von der relativ gering überbauten Grundstücksfläche, die Sichtbeziehungen frei lässt.

Dadurch wirkt das Erhaltungsgebiet auch vergleichbar einer "Freihaltefläche" zwischen

historischer Altstadt und den angrenzenden Baugebieten (s. Rahmenplan "Kalmenhof"). Dem Genehmigungsvorbehalt nach § 172 (1) BauGB unterliegen alle Vorhaben im Sinne des §29 BauGB. Das gilt damit auch für Nebenanlagen und Anlagen die nach HBO von der Genehmigung freigestellt sind.

Mit der Erhaltungssatzung kann die Stadt z.B. auf die Nutzungsänderung im historischen Stockheimer Hof und bei der Nutzung des Turms und seiner baulichen Erweiterung Einfluss nehmen. Das gilt auch für die Errichtung von Nebenanlagen und Stellplätze z.B. auf den nicht überbauten Grundstücksflächen.

Damit verfolgt die Stadt das Ziel, Vorhaben mit gebietsuntypischen Gestaltungsmerkmalen (von städtebaulicher Bedeutung) untersagen zu können. Durch Auflagen bei der Bauausführung können Neubauten, in sensibler vorgeprägter Umgebung, beeinflusst werden. Eine weitere Möglichkeit ist die Freihaltung von Grundstücken, etwa zur Wahrung von Sichtbeziehungen." (siehe dazu: Baugesetzbuch -BauGB-; Battis/Krautzbereger/Löhr; 6. Auflage; München 1998; Krautzbereger; II. Kapitel. III. Teil).

Das im Bebauungsplan festgesetzte Erhaltungsgebiet ist im Sinne der Rahmenplanungen "Altstadt" und "Kalmenhof" die "Freihaltezone".

Das Erhaltungsgebiet hat eine Größe von 2500 m². Die MI-5 Fläche befindet sich im Erhaltungsgebiet. Die zulässige Größe ihrer überbaubaren Fläche beträgt ca. 64 m². Das sind nur 2,5% der Fläche des Erhaltungsgebietes. Damit wird den grundsätzlichen Zielen der Rahmenplanung nicht widersprochen.

6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Im Bebauungsplan wurde der Wörsbach und der Überschwemmungsbereich nach §9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen.

Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert in Teilflächen des Überschwemmungsbereiches die Errichtung von baulichen Anlagen (s. Begründung in Ziff 2.2). Der Bebauungsplan enthält die Festsetzung, dass dabei die Retention nicht nachteilig beeinflusst werden darf. Das kann z.B. in Form einer Aufständering, Herstellung flutbarer Keller oder eine Gebäudekonzeption, die eine Flutung der Erdgeschosse im Hochwasserfall ermöglicht, erfolgen.

7 Begründung zum Teil B -Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Zulässige Dachformen und Farbe der Dacheindeckung

Im Sondergebiet wurden die Dachformen des Gebäudebestandes für zulässig erklärt. Das gilt auch für die Mischgebiete MI-2, MI-3, MI-4.

Für das Mi-2 Gebiet wurden Satteldächer zugelassen. Es schließt die Lücke zwischen der Bebauung an der Schulze-Delitzsch-Straße und dem vorhandenen Gebäude im MI-2 Ge-

biet. Diese vorhandene Bebauung besitzt ebenfalls Satteldächer.

Im Mi-5 Gebiet wurde beim Turm das bestehende Satteldach festgesetzt. Für den Erweiterungsbaukörper wurde ein Flachdach zugelassen. Stadtgestalterisch ist diese Dachform am besten geeignet eine ausreichende Nutzfläche zu ermöglichen, ohne dabei eine prägende Höhenentwicklung zu erreichen. Das Erscheinungsbild des Baukörpers soll der Formensprache unserer Zeit entsprechen.

Die Dacheindeckungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bei geneigten Dächern grau bis anthrazitfarbig. Es sind keine städtebaulichen Gründe erkennbar, andere Farben festzusetzen.

7.2 Fassaden- und Grundstücksgestaltung

Die Fassadengestaltung beim Gebäudebestand, im Geltungsbereich des Bebauungsplans, folgt keiner einheitlichen Regel. Der Zeitpunkt der Gebäudeerstellung lässt sich an der jeweiligen Mode ablesen.

Es sind keine städtebaulichen Gründe erkennbar, Gestaltungsregeln für die Fassaden zu entwickeln.

Beim gestalterisch empfindlichen Übergangsbereich zur Altstadt, am Frölenberg, wurde durch die Festsetzung eines Erhaltungsgebietes (§172 (1) BauGB) eine Einflussnahme der Stadt Idstein ermöglicht.

Aus den genannten Gründen wurde nur die Farbgebung der Fassadenflächen mit einer allgemeinen Regelung festgelegt.

Die Grundstücksgestaltung wurde im Sondergebiet durch Pflanzgebote und Pflanzbindungen planungsrechtlich geregelt.

Für die Mischgebiete wurde festgesetzt, dass die nicht überbaute Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen ist. Damit soll der parkartige Charakter des Planungsbietes erhalten und entwickelt werden.

Stadt Idstein