

# Stadt Idstein

## BEBAUUNGSPLAN „LÖHERPLATZ, 3. TEILÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG  
Verfahren nach § 13a BauGB

Stand 04.04.14

redaktionell  
04.09.14

PLANUNGSBÜRO UHLE  
Prof. M. Uhle

Auf dem Acker 25 56379 Winden

## 1 ANLASS DER PLANUNG

Die Erhaltung der Dienstleistungsfunktion in der Innenstadt erfordert die Modifizierung der Festsetzungen des Bebauungsplans „Löherplatz“. Die Entwicklung der Büro- und Dienstleistungsnutzung an der Wiesbadener Straße und an der Schulze-Delitzsch-Straße verlangt eine Anpassung der Gebäudestruktur. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Löherplatz“ (2. Teiländerung) beinhaltet für diesen Bereich sehr starre Festsetzungen. Sie entstanden auf der Grundlage des Solitärbaukörpers der VR-Bank. Er wurde vor ca. 40 Jahren errichtet.

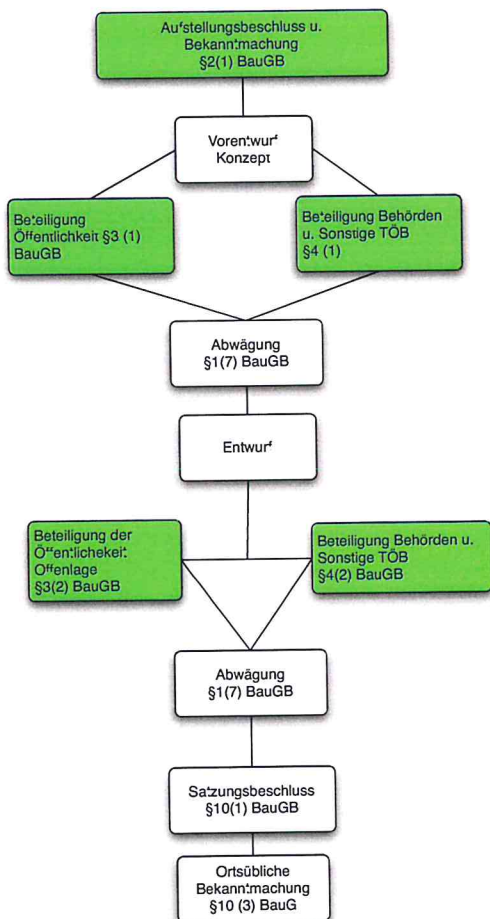
Die Bebauung im Bereich des Löherplatzes hat sich zu einem Ensemble entwickelt. Im Einmündungsbereich der Schulze-Delitzsch-Straße in die Wiesbadener Straße entstand dagegen eine sehr heterogene Baustruktur.

Die gestalterische und funktionale Aufwertung dieses Teilbereichs wird angestrebt.

Nach § 1 (3) BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

Die VR-Bank beabsichtigt ihr Hauptgebäude aus funktionalen Gründen umzubauen. Die Änderung des Bebauungsplans soll, auf der Grundlage der städtebaulichen Ziele, die planungsrechtlichen Grundlagen festsetzen.

## 2 ERLÄUTERUNGEN ZUM VERFAHREN



Ein Bebauungsplan ist eine Satzung, mit der die städtebauliche Entwicklung und Ordnung geregelt wird. Die Aufstellung und die Festlegung des Inhalts eines Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB). Der Ablauf ist im Diagramm dargestellt (s. Darstellung links).

Das Verfahren der 3. Teiländerung wird nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt.

Die in der Vergangenheit erfolgten Teiländerungen des Bebauungsplans stehen zeitlich und funktional mit der 3. Teiländerung nicht im Zusammenhang. Die 3. Teiländerung beinhaltet keinen neuen Leitgedanken der Planung. Es handelt sich lediglich um eine Modifikation der überbaubaren Fläche, ohne dass dabei die Art und das Maß der baulichen Nutzung wesentlich beeinflusst wird.

Die kleinräumige Verschiebung eines Teils des Bauvolumens an die Schulze-Delitzsch-Straße vergrößert den unbebauten Blockinnenbereich gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans (2. Teiländerung).

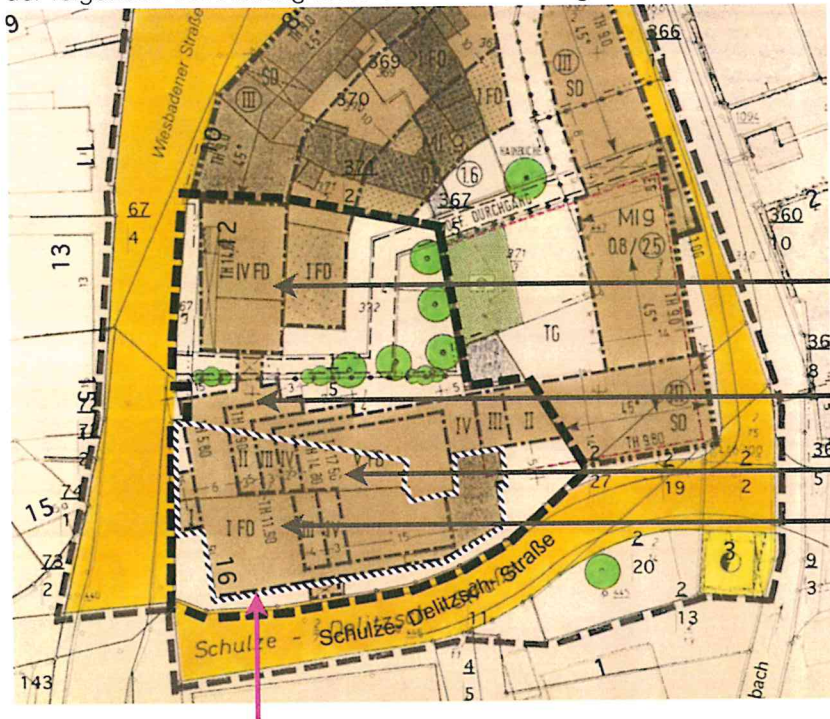
Durch die 3. Änderung werden keine wesentlichen Auswirkungen für die Bewohner der angrenzenden Wohngebäude erwartet. Aus diesen Gründen wird eine Umweltprüfung für nicht erforderlich erachtet.

In den Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB wurden keine städtebaulichen Belange bekannt, die zur wesentlichen Änderung der städtebaulichen Konzeption geführt haben.

### 3 BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG

#### 3.1 RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN

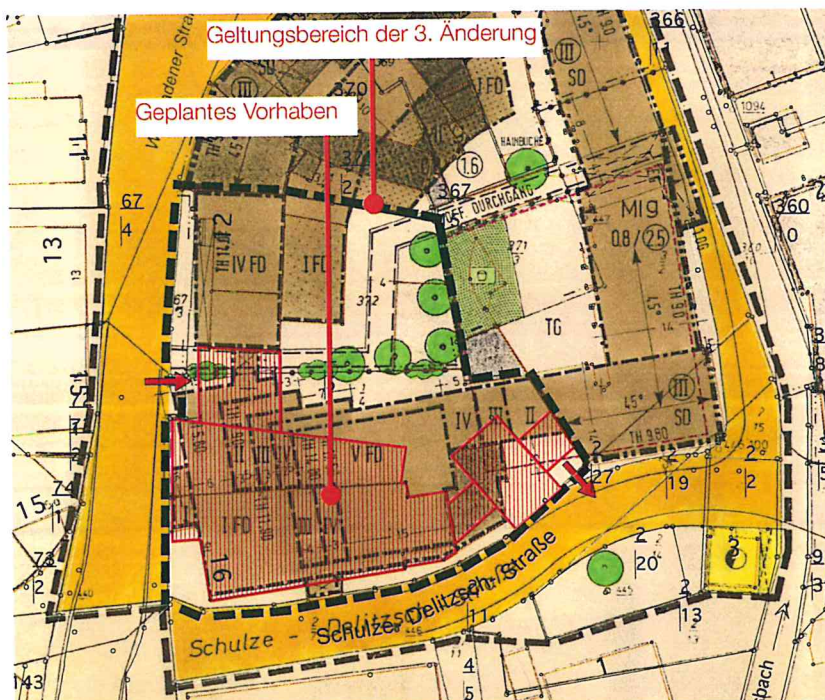
Der rechtskräftige Bebauungsplan beinhaltet für den geplanten Änderungsbereich, unter anderem, die in der folgenden Darstellung erläuterten Festsetzungen.



Erläuterung:

- Anzahl der Vollgeschosse  
IV = viergeschossig
- Überbaubare Grundstücksfläche
- TH = Traufhöhe, z.B. 17,50 m
- Dachform  
FD = Flachdach  
SD = Satteldach

Der auf dem Grundstück der VR-Bank vor ca. 40 Jahren errichtete Baukörper (s. Kennzeichnung, Darstellung oben) nutzt das planungsrechtlich zulässige Bauvolumen nicht aus. Die Gliederung der überbaubaren Fläche bezieht sich sehr stark auf die Architektur des Bestandsgebäudes. Die bedarfsgerechte, gestalterische und funktionale Weiterentwicklung der Baustruktur ist deshalb schwierig.



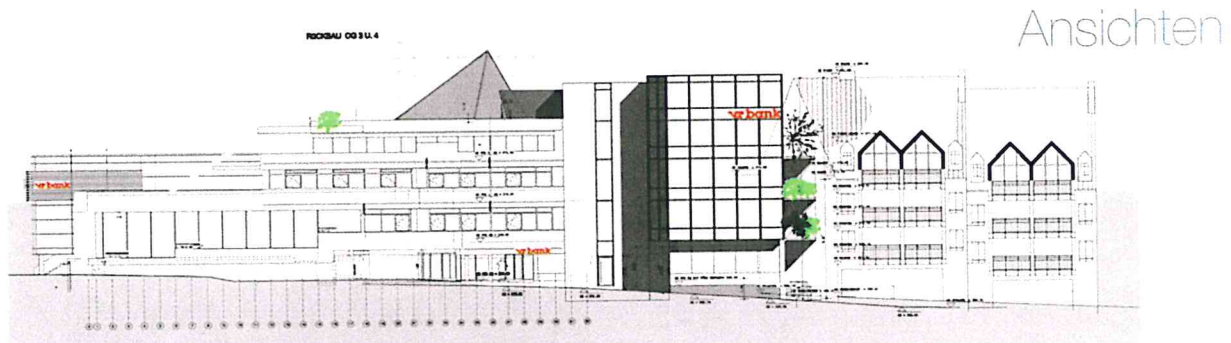
#### 3.2 GEPLANTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Ein gestalterisch betonter Übergang der Baustruktur, von der Satteldachbebauung im Bereich des Löherplatzes, zur Wiesbadener Straße, wird angestrebt.

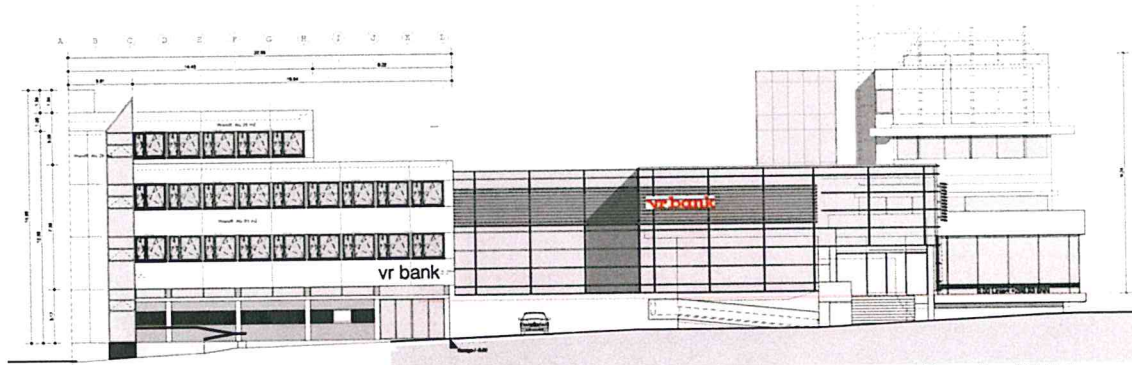
Das Bauvolumen soll an den Blockrand verlagert werden. Der Freiraum im Blockinnenbereich soll sich vergrößern.

Der Straßenraum an der Schulze-Delitzsch-Straße soll, innenstadttypisch, geschlossener wirken.

### 3.3 GEPLANTES BAUVORHABEN AUF DEM GRUNDSTÜCK DER VR-BAN K



ANSICHT SCHULZE - DELITZSCH - STRASSE



ANSICHT WIESBADENER STRASSE

Entwurf und Erläuterungen:  
dick. architekten & ingenieure  
camberger strasse 65  
d - 65 597 hünfelden

#### ERLÄUTERUNG

Die vr bank Untertaunus eG in Idstein beabsichtigt die bauliche Veränderung am Bestandsgebäude Wiesbadener Straße 16/Schulze-Delitzsch-Straße vorzunehmen.

Die Bauherrschaft hat nach Auswertung aller entwickelten Entwurfskonzeptionen, wirtschaftlichen Analysen und möglichen im Zusammenhang stehender Nutzungsprofile die Entscheidung getroffen, nach Möglichkeit Teilbereiche der oberen Geschosse zurückzubauen, das zwischen der Wiesbadener Straße 16 und der angrenzenden Löherplatz-Bebauung befindliche Versicherungsbüro ebenso zurückzubauen und in diesem frei werdenden Bereich, ein mehrgeschossiges Verwaltungsgebäude zu errichten.

Die Anbindung an den Bestand der Wiesbadener Straße 16 erfolgt mittels einer "Gelenkstruktur", in der sich ein vertikaler Erschließungskern, einschließlich einer barrierefreien Förderanlage befindet. Diese Förderanlage ermöglicht dann den barrierefreien Zugang in alle Geschosse, sowohl im Bestand der Wiesbadener Straße 16, als auch im geplanten Verwaltungsneubau.

Es ist beabsichtigt, den Baukörper gegenüber der Grenzbebauung mit einem Abstand von ca. 3 m anzuordnen. Nur so lässt sich aus der Sicht des Planers eine wahrnehmbare städtebauliche Zäsur umsetzen, die den Übergang zwischen dem Bankensemble und der angrenzenden, geschlossenen Löherplatz-Bebauung definiert.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens soll auch, wenn möglich, der Gebäudebestand im Bereich der Wiesbadener Straße (Zugang vr bank) modifiziert und angepasst werden.

Es ist beabsichtigt, die Zufahrt des Parkplatzes über die Wiesbadener Straße vorzunehmen und die Ausfahrt über die Schulze-Delitzsch-Straße. Hierzu wurde ein aussagekräftiges, verkehrstechnisches Gutachten von der Kreitmeier-Ingenieurgesellschaft erstellt. Der Gutachter kommt zu der Erkenntnis, dass eine Zufahrt von der Wiesbadener Straße jederzeit möglich ist

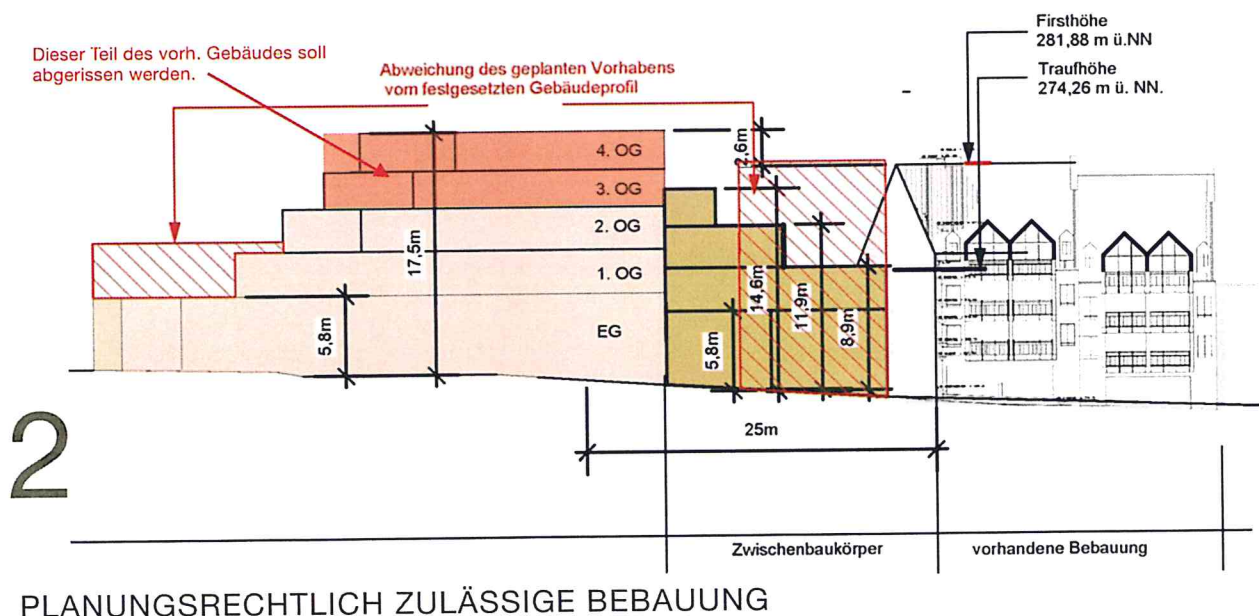
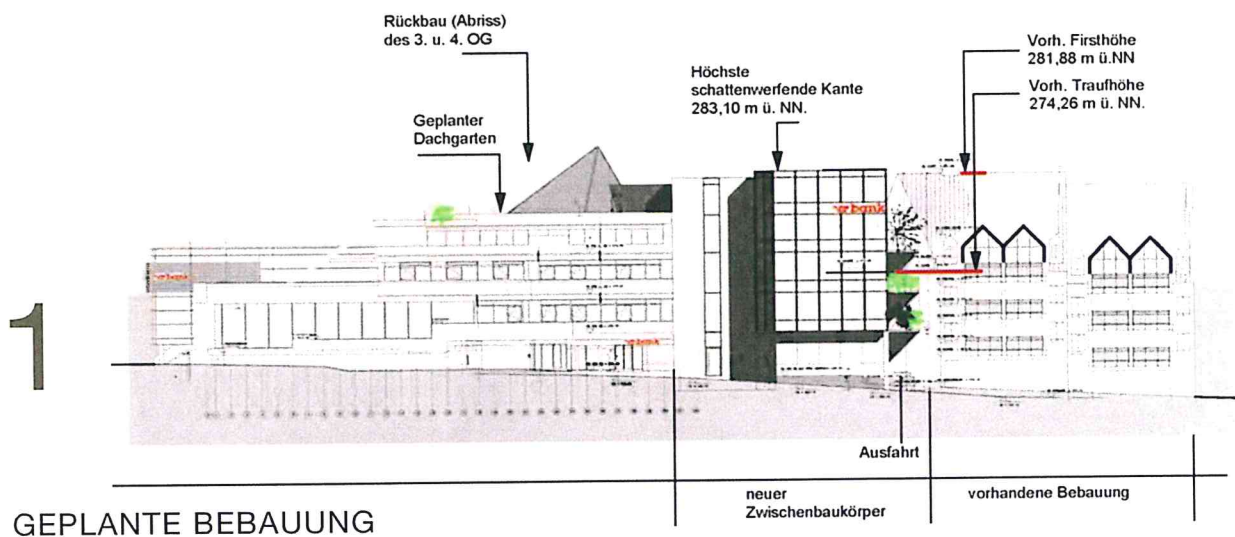
### 3.4 GEGENÜBERSTELLUNG DER PLANUNGSRECHTLICH ZULÄSSIGEN BEBAUUNG UND DER GEPLANTEN BEBAUUNG

#### 3.4.1 ERLÄUTERUNGEN ZUR BAUZEILE AN DER SCHULZE-DELTZSCH-STRASSE

Die Darstellung 1 zeigt die geplante Bebauung auf dem Grundstück der VR-Bank.

Die Darstellung 2 zeigt das zulässige Bauvolumen auf dem Grundstück der VR-Bank, auf der Grundlage des zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplans (2. Teiländerung).  
 Mit roter Kennzeichnung sind die geplanten Änderungen dargestellt.

## Bauzeile an der Schulze-Delitzsch-Straße



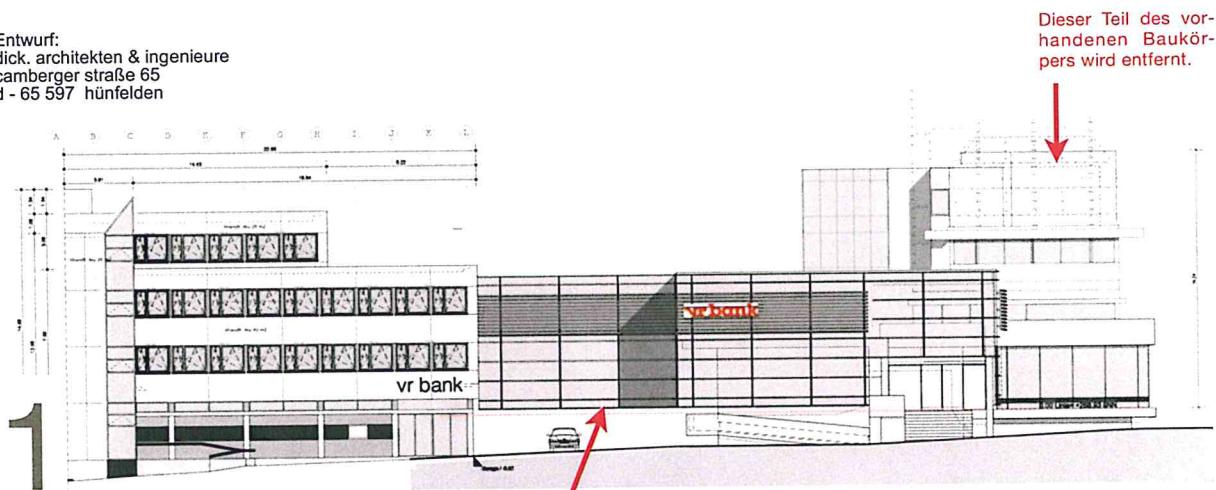
### 3.4.2 ERLÄUTERUNGEN ZUR BAUZEILE AN DER WIESBADENER STRAßE

Die Darstellung 1 zeigt die geplante Bebauung an der Wiesbadener Straße.

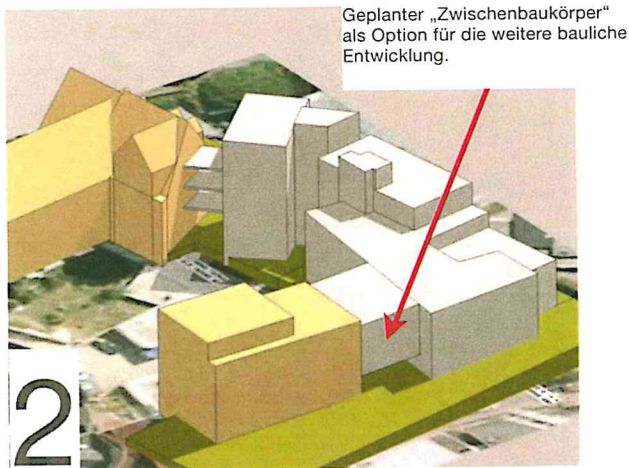
Die Darstellung 2 zeigt das geplante Bauvolumen auf dem Grundstück der VR-Bank.  
Im Vergleich zum planungsrechtlich zulässigen Bauvolumen (2. Teiländerung) an der Wiesbadener Straße (s. Darstellung 3) begrenzt die geplante Bebauung eindeutiger den Straßenraum.

## Bauzeile an der Wiesbadener Straße

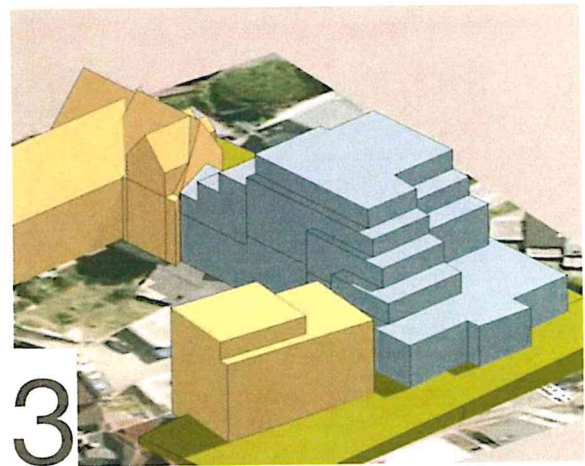
Entwurf:  
dick. architekten & ingenieure  
camberger straße 65  
d - 65 597 hünfelden



GEPLANTE BEBAUUNG



GEPLANTE BEBAUUNG

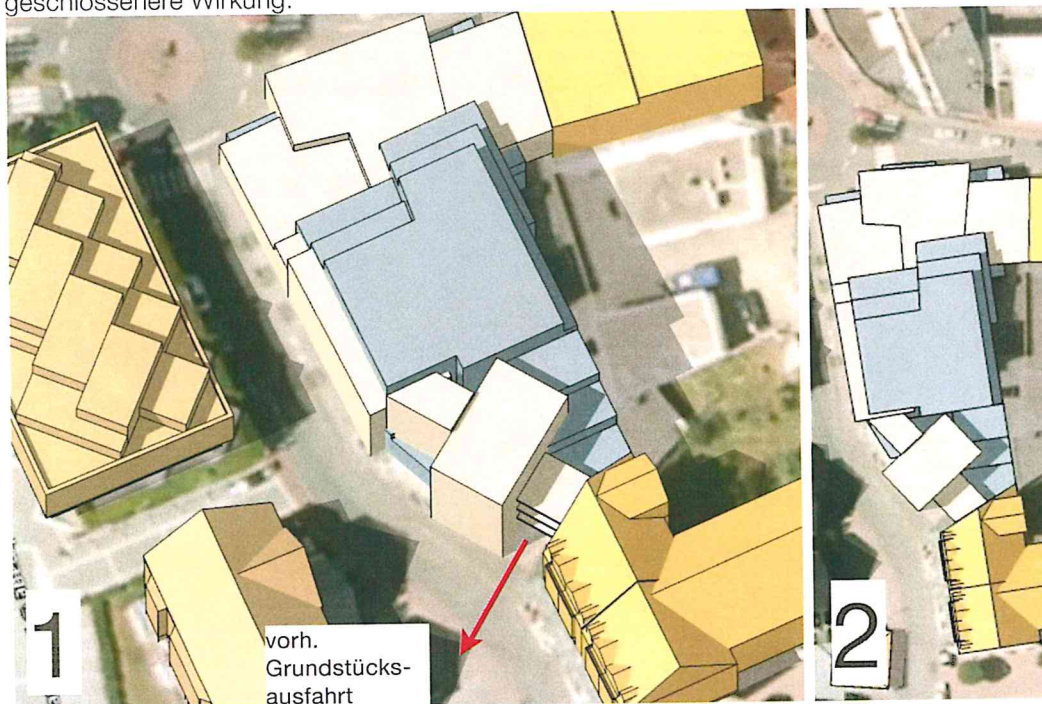


PLANUNGSRECHTLICH ZULÄSSIGE BEBAUUNG

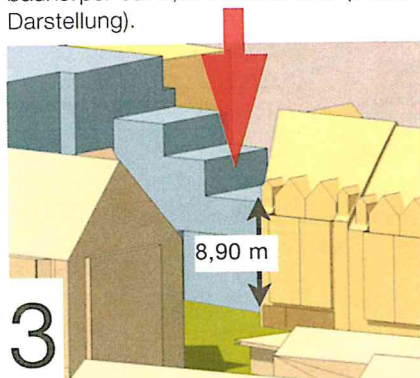
## 4 VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 4.1 VERTEILUNG DES BAUVOLUMENS

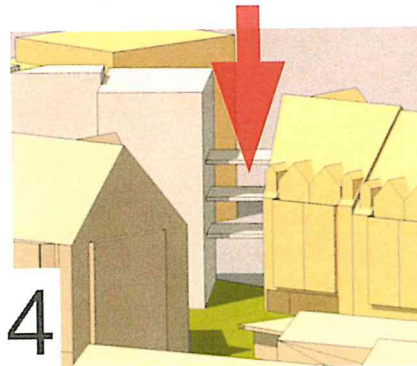
Durch die geplante 3. Teiländerung des Bebauungsplans wird das Stadtbild an der Wiesbadener Straße und an der Schulze-Delitzsch-Straße teilweise verändert. Die Baustruktur bekommt eine innenstadtypische geschlossenerere Wirkung.



Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan könnte der Anschlussbaukörper ca. 8,90 m hoch sein (blaue Darstellung).



Der Anschluss an das Wohngebäude soll transparent wirken. Das kann z.B. durch begrünte Terrassen erfolgen.

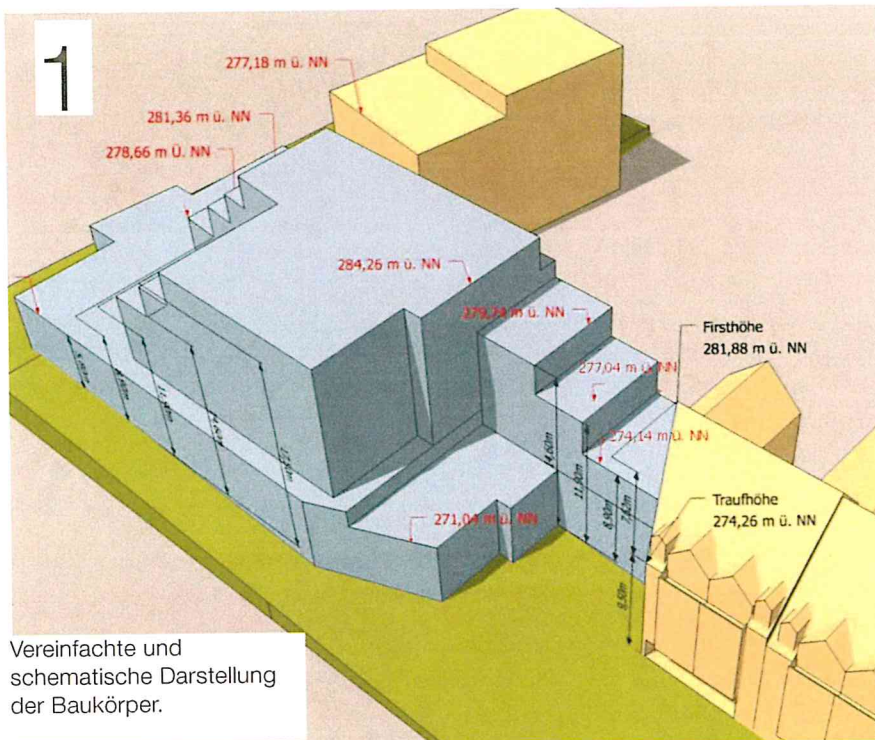


Die Skizzen 1 u. 2 zeigen eine Überlagerung der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans (blau) mit dem geplanten Baukörper (beige). Der blaue Baukörper wirkt stärker in den Innenhof (s. Skizze 1 ). Er stuft sich zwar zum vorhandenen Wohngebäude an der Schulze-Delitzsch-Str. ab, es entsteht im Hof aber trotzdem eine ca. 8,90 m hohe Wand (s. Skizze 3). Der geplante helle rechteckige Baukörper (s. Skizze 2) ist höher, aber in seiner Grundfläche etwas kleiner als der blaue Baukörper (s. Skizze 2). Er betont die Führung des Straßenraums. Im Innenhof entsteht mehr Platz. Der Anschluss zum vorhandenen Wohngebäude erfolgt mit einem transparent wirkenden Bauteil, das eine Begrünung ermöglichen soll (s. Skizze 4).

Die Grundstückszufahrt ist an der Wiesbadener Straße geplant. Die Grundstücksausfahrt (s. Skizze 1) erfolgt zur Schulze-Delitzsch-Straße. Eine Verbesserung der Verkehrsverteilung, im Vergleich zur Bestandssituation, wird angestrebt. Die Stellplätze werden überwiegend nur an Werktagen genutzt.

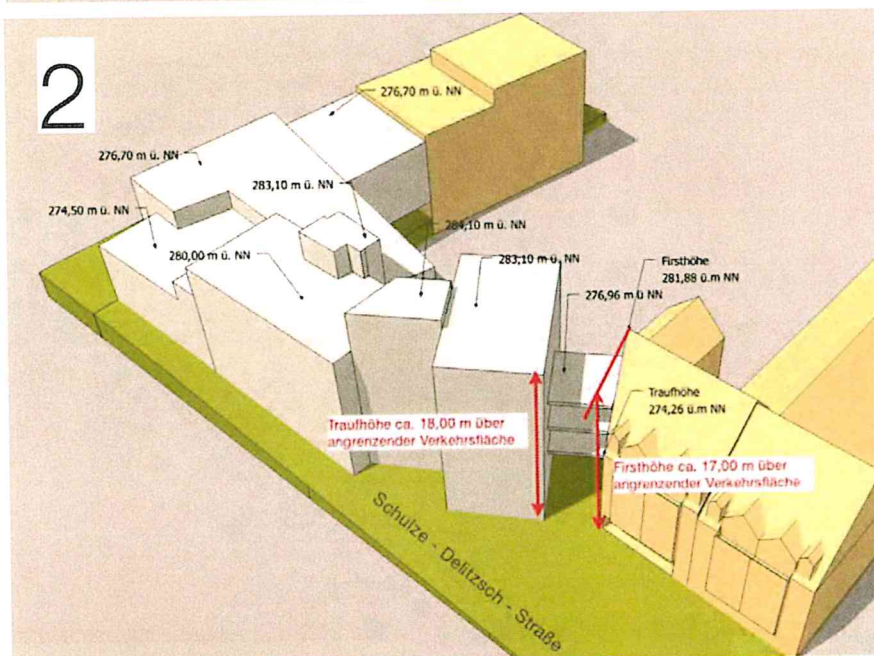
#### 4.2 VERGLEICH DER BAUMASSENVERTEILUNG „RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN / „3. TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS“

Die Darstellung 1 zeigt das Bauvolumen, das auf dem Grundstück nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan (2. Teiländerung) zulässig ist. Das vor ca. 40 Jahren errichtete Gebäude der VR - Bank nutzt dieses Maß der baulichen Nutzung nicht aus.



Die im rechtskräftigen Bebauungsplan (2. Teiländerung) festgesetzten Traufhöhen (Darstellung 1. schwarze Vermaßung) nehmen Bezug zur angrenzenden öffentl. Verkehrsfläche. Je nachdem, wo der Höhenbezug gewählt wird, können sich Höhenabweichungen (z.B. +/- 1 m) ergeben. Die Rote Darstellung zeigt die Umrechnung der Höhen in „m ü. NN“.

In der Darstellung 2 ist das geplante Bauvolumen dargestellt. Es verteilt sich auf dem Grundstück gleichmäßiger.



Im Übergang zur vorhandenen Bebauung an der Schulze - Delitzsch - Str. entsteht ein höherer Baukörper. Er hat aber einen größeren Abstand zur angrenzenden Satteldachbebauung und steht näher an der Straße. Er bildet einen gelenkartigen Übergang zwischen dem altstadtorientierten, satteldachgeprägten Bereich am Löherplatz und der Bebauung an der Wiesbadener Straße.



#### 4.3 IMMISSIONSSCHUTZ

Durch die 3. Teiländerung des Bebauungsplans „Löherplatz“ ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen des Stellplatzbedarfs und des Verkehrsaufkommens.

Die Immissionen der Büro- und Dienstleistungsnutzung werden einem innenstadttypischen Mischgebiet entsprechen.

Im Vergleich zu einer Wohnbebauung, werden außerhalb der Geschäftszeiten geringere Immissionen (z.B. durch Erschließungsverkehr) erwartet. Die Funktionsfähigkeit der Grundstückszu- und -abfahrt ist Gegenstand der bauordnungsrechtlichen Prüfung.

Zur Bestandssituation werden sich die Zu- und Abfahrten verändern. Die Zufahrt ist von der Wiesbadener Straße geplant, die Ausfahrt erfolgt zur Schulze-Delitzsch-Straße (s. Ziff. 6 „Erschließung“).

Die bauliche Ausführung der Zu- bzw. Ausfahrt wird keine andere Regelung zulassen.

Eine schalltechnische Untersuchung wurde zum Nachweis der Einhaltung der geforderten Richtwerte durchgeführt. Im Schreiben des RP-Darmstadt, Abt. (...) Umwelt Wiesbaden, vom 28.03.14, im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplans, wurde darauf hingewiesen, dass die ermittelten Spitzenpegel gering unter der Zulässigkeitsgrenze liegen. Wenn die Fahrzeugbewegung (Annahme 8 Fahrten / h) auf den Stellplätzen sich erhöht (z.B. verdoppeln), werden die Richtwerte nicht eingehalten. Aus diesem Grund wird gefordert, die Fahrzeugbewegungen im Bebauungsplan zu beschränken. Das gilt auch für das Baugenehmigungsverfahren.

Im Bebauungsplan könnte eine "technische Vorkehrung" nach §9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt werden, die geeignet ist, den Immissionsrichtwert einzuhalten. Das könnte die an der Zufahrt geplante Schranke sein. Sie bleibt nicht nur geschlossen, wenn der Parkplatz voll ist, sondern auch, wenn nachts die immissionsrechtliche Nutzungsgrenze erreicht ist.

Die Nutzungserfahrung in der Vergangenheit (Bestand) hat aber gezeigt, dass die im schalltechnischen Gutachten angenommenen Werte nie überschritten wurden. Dafür liegen Belege vor. Zum Beispiel die Tabelle auf Seite 6 der Kreitmeier - Studie<sup>1</sup>. Der Wert von max. 8 Fahrten / h (nachts, 22.00 - 23.00 Uhr) wurde belegt. Durch Kontrolldaten der Zu- und Abfahrten, im Zeitraum vom 01.01.2013 - 17.10.2013, wurde nachgewiesen, dass nach 23.00 Uhr, an keinem Tag, mehr als 5 Fahrten / Std. erfolgten (Daten vorgelegt von „dick. architekten & ingenieure“ mit E-Mail vom 03.04.2014).

Aus diesem Grund, wird es nicht für erforderlich erachtet, eine Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB zur Installation einer technischen Vorkehrung im Bebauungsplan zutreffen.

#### 4.4 ABSTANDSFLÄCHEN UND BRANDSCHUTZ

Der Nachweis der Abstandsflächen und des Brandschutzes ist endgültig erst im Bauantragsverfahren erforderlich.

Der Bebauungsplan setzt u. a. die überbaubare Grundstücksflächen und die Traufhöhen fest. Es handelt sich dabei um Maximalwerte. Diese Werte können nur dann ausgeschöpft werden, wenn die bauordnungsrechtlichen Vorschriften (HBO) nicht entgegen stehen.

Die begrünten Terrassen an der Grundstücksgrenze werden als „abweichende Bauweise“, zusätzlich zur geschlossenen Bauweise, im Bebauungsplan für zulässig erklärt. Die abweichende Bauweise kann nur angewendet werden, wenn die bauordnungsrechtlichen Vorschriften, z.B. zum Brandschutz, eingehalten werden.

#### 4.5 KLEINKLIMATISCHE ASPEKTE

Es handelt sich um eine typische Innenstadtlage, mit teilweise blockartiger Bebauung. Die kleinklimatische Situation des Standorts wird auch durch die Baustruktur der Umgebung (z.B. gegenüberliegenden Straßenseite) beeinflusst. Negative Auswirkungen auf das Kleinklima sind für den Standort nicht bekannt.

Der Geltungsbereich der 3. Teiländerung ist Teil eines Blockinnenbereichs, mit einer Größe von ca. 40m x 60m. Die Gebäudehöhen (Firsthöhe) betragen ca. 10 m bis 18 m. Die Proportionen des Innenhofs sind im Bezug,

---

<sup>1</sup> Kreitmeier Konzept VerkehrsConsulting, Juni 2012: vr-Bank Untertaunus eG „Verkehrstechnische Beratung zur Anbindung des Kundenparkplatzes an die Wiesbadener Straße in Idstein

Bauwerkshöhe zu Gebäudeabstand, überwiegend im Verhältnis 1:3 und größer. Der Blockinnenbereich wirkt deshalb noch relativ offen.

Die überbaubare Grundstücksfläche am südlichen Blockrand bildet mit dem angrenzenden Wohngebäude eine Zeile, in Ost- Westrichtung. Durch die geplante Bebauung entsteht die typische „Nordseitenverschattung“, genauso wie bei dem angrenzenden Wohngebäude. Die übrigen Blockrandzeilen werden dadurch nicht untypisch beeinflusst. Sie bleiben durch die Zeile am südlichen Blockrand im wesentlichen verschattungsfrei.

Die Regeln der Hessischen Bauordnung (HBO) zu den Bauwerksabständen werden eingehalten. Diese planungsrechtlichen Mindestanforderungen an „gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ werden nicht beeinträchtigt.

Der Geltungsbereich der 3. Teiländerung ist fast vollständig versiegelt. Durch die zulässigen Vorhaben der 3. Teiländerung des Bebauungsplans wird der Versiegelungsgrad nicht weiter vergrößert.

Die geplante Begrünung einer Gebäudeteilfläche wird sich voraussichtlich nicht wesentlich auf das Kleinklima auswirken.

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen führen zu der Einschätzung, dass sich die kleinklimatische Situation, durch das Vorhaben, nicht wesentlich verändern wird.

#### 4.6 ALTLASTEN

Das Regierungspräsidium Darmstadt weist im Verfahren nach § 4 (1) BauGB auf das Grundstück Wiesbader Str. 12 hin. Hier befand sich die Firma Quality Quick GmbH und Co Service KG. Das Grundstück wird als Altlastenstandort im Hessischen Altlastenkataster geführt. Belastungen und Verunreinigungen sind nicht bekannt. Das Amt fordert eine Beteiligung, wenn Altlasten bekannt werden.

Tabelle 1

BESTAND	m2	GFZ	GF
Teilfläche 1	1020	1,6	1632
Teilfläche 2	1630	2,5	4075
Summe GF	2650		5707
GF-Gesamtfläche		2,15	

5 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DER  
 3. TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Es wurde ein Mischgebiet festgesetzt.

Es sind keine städtebaulichen Gründe erkennbar, die eine Änderung der Nutzung erfordern.

Tabelle 2

FLÄCHEN	GF	GR	VG
Geltungsbereich (m2)	2.649		
GF 1	173	173	1
GF 2+Staffelgeschoss	1.208	322	3,75
GF 3	324	108	3
GF 4	777	259	3
GF 5	318	106	3
GF 6+Staffelgeschoss	1.564	417	3,75
GF 7	870	174	5
GF 8	255	85	3
Summe Geschossfläche (m2)	5.489	1.644	
GRZ	0,62		
GFZ	2,1		

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf der Grundlage der neuen städtebaulichen Ziele ermittelt. In Tabelle 1 u. 2 erfolgt eine überschlägige Ermittlung der Grundfläche und Geschossfläche für die Festsetzung der GRZ und GFZ.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan (2. Teiländerung) wurde das Maß der baulichen Nutzung differenziert. Auf der Teilfläche 1 galt GRZ 0,8 und GFZ 1,6 auf der Teilfläche 2 galt GRZ 0,8 und GFZ 2,5 (s. Bild „Flächenermittlung“, unten).

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan (2. Teiländerung) zulässige Geschossfläche (GF) wurde in Tabelle 1 ermittelt. Der Mittelwert der GFZ, für die Summe beider Teilflächen, beträgt 2,15 (s. Tabelle 1).

Die Teilflächen wurden nutzungsbedingt in der 3. Teiländerung zu einem Grundstück zusammengefasst. Sie gelten als städtebauliche Einheit.

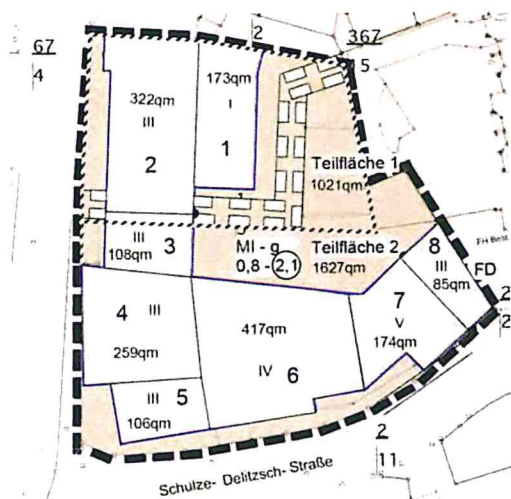
Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl wurde auf der Grundlage der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und der max. zulässigen Anzahl der Vollgeschosse ermittelt (3. Teiländerung). Die Ermittlung ergibt für die Grundflächenzahl den Wert 0,62 und für die Geschossflächenzahl den Wert 2,1, bezogen auf das Gesamtgrundstück (s. Tabelle 2).

Die errechnete Geschossflächenzahl 2,1 entspricht dem Mittelwert der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans (2. Teiländerung) von GFZ 2.1 (vergl. Tab 1 u. 2, letzte Zeilen).

Die Grundflächenzahl 0,8 ( 2. Teiländerung) wurde in die 3. Teiländerung des Bebauungsplans übernommen. Sie ist damit, wie beim rechtskräftigen Bebauungsplan (2. Teiländerung), im gesamten Block gleich (s. gilt auch für die angrenzende Wohnbebauung). Die Geschossflächenzahl 2,1 wurde ebenfalls in die 3. Teiländerung übernommen.

Damit ist ein, für die städtebauliche Ordnung, angemessenes Bauvolumen möglich.

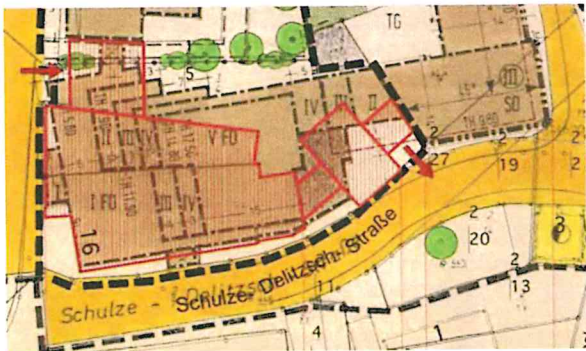
Die Übernahme des Maßes der baulichen Nutzung aus der 2. Teiländerung entspricht auch dem Rechtsgrundsatz „Vertrauen auf Fortbestand einer Rechtsnorm“.



Die nicht überbaute Grundstücksfläche muss für die Errichtung, der bauordnungsrechtlich erforderlichen, Stellplätze und Zuwegungen genutzt werden. Die betreffenden Flächen (Bestand) sind bereits vollständig versiegelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (3. Teiländerung) begrenzt ein Eckgrundstück in der Innenstadt. Eine „geschlossen“ wirkende Baustruktur und ein ausreichendes Stellplatzangebot entspricht der angestrebten städtebaulichen Ordnung. Die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,8, unter Anrechnung der Anlagen nach § 19 (4) BauNVO, würde zur Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen. Aus diesem Grund wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei Anrechnung der Anlagen nach § 19 (4) BauNVO (z.B. Stellplätze) die GRZ 1,0 zulässig ist.

### 5.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE



Die geplante städtebauliche Ordnung erfordert die Änderung der überbaubaren Flächen. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan (2. Teiländerung) zulässige große, blockartig wirkende Bebauung wird aufgegeben (s. Skizze, braune Fläche).

Im Übergangsbereich zwischen dem altstadtorientierten, satteldachgeprägten Bereich am Löherplatz, zur Wiesbadener Straße, soll die Errichtung eines gestaltüberleitenden Baukörpers möglich sein. Er bildet die gelenkartige Verbindung zum flachdachgeprägten Einmündungsbereich der Schulze-Delitzsch-Straße, in die Wiesbadener Straße.

An der Schulze-Delitzsch-Straße soll die Straßenflucht geschlossen werden. Durch den geplanten Baukörper wird der vorhandene Gebäudegiebel (s. Foto) verdeckt. Die Wirkung des Giebels auf das Stadtbild wird dadurch abgemildert.

Das Bauvolumens wird vom Blockinnenbereich an den Rand verlagert. Dadurch entsteht im Blockinnenbereich mehr Freiraum.

Die Errichtung des Gebäudes an der Straßenflucht, ohne Rücksprung, ist deshalb aus städtebaulichen Gründen sinnvoll.

Die Breite der für Fußgänger nutzbaren Fläche an der Schulze-Delitzsch-Straße beträgt mind. 2,00 m.



### 5.4 BAUWEISE

Der rechtskräftige Bebauungsplan (2. Teiländerung, s. Skizze oben) setzt eine geschlossene Bauweise fest. Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche führt dabei zu einem Gebäuderücksprung. Dadurch bleibt ein wesentlicher Teil des Giebels an der Grundstücksgrenze sichtbar (s. Foto).

Der geplante Baukörper (s. Skizze oben, rote Kennzeichnung) befindet sich direkt an der Schulze-Delitzsch-Straße. Er soll mit einem „loggiaförmigen“ Bauteil an den Giebel angrenzen (s. Seite 8). Eine Begrünung des Bauteils ist vorgesehen.

Mit dieser „abweichenden Bauweise“ (§ 22 (4) BauNVO) soll der gestalterische Übergang der Satteldachbebauung zur Bebauung mit Flachdach erfolgen.

## 5.5 TRAUFHÖHEN

Die Traufhöhen wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan (2. Teiländerung) auf die angrenzende Verkehrsfläche bezogen. Ein Höhenvergleich, z.B. mit der Nachbarbebauung, ist dadurch nicht direkt möglich. In der 3. Teiländerung des Bebauungsplans werden die Traufhöhen deshalb über NN festgesetzt.

Die Traufhöhe wird gemäß der Wandhöhe nach § 6 HBO „Abstandsflächen und Abstände“ ermittelt und am oberen Abschluss der Wand gemessen.

Die Traufhöhen werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan (2. Teiländerung) nicht wesentlich verändert (s. Seite 8, Skizzen). Sie werden auf der Grundlage der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche anders zugeordnet. Es entsteht dadurch eine andere Verteilung des Bauvolumens.

An der Schulze-Delitzsch-Straße vergrößert sich die Traufhöhe im Übergangsbereich zur Satteldachbebauung. Sie orientiert sich an der Firsthöhe des angrenzenden Gebäudes (s. Seite 5, Darstellung 1). Dadurch entsteht ein schlanker Baukörper, der gemäß den städtebaulichen Zielen, von der Satteldachbebauung in die Flachdachbebauung überleitet.

Die festgesetzten Traufhöhen sollen in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche zu einem gegliederten Baukörper führen, der das relativ große Bauvolumen gut in die Stadtstruktur einfügt.



Vereinfachte und schematische Darstellung  
Topographie nicht berücksichtigt!

## 5.6 ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Die Anzahl der Vollgeschosse wurde an der Wiesbaden Straße bestandsbezogen festgesetzt. Das vorhandene Gebäude Wiesbadener Straße 12 ist dreigeschossig. Die Traufhöhe lässt auf dem Gebäude ein Staffelgeschoss zu (Nicht - Vollgeschoss, wie Bestand).

Der Hauptteil des VR-Gebäudes, an der Schulze-Delitzsch-Straße, wurde viergeschossig festgesetzt. Die Traufhöhe lässt ein Staffelgeschoss als Nicht - Vollgeschoss zu. Die Bauwerkshöhe ist gegenüber dem Bestand (altes VR-Bankgebäude) etwas niedriger.

Der Baukörper im Übergangsbereich zur Satteldachbebauung wurde mit fünf Vollgeschossen festgesetzt. Der stark prägende Giebel der Satteldachbebauung verliert dadurch seine gestalterische Dominanz.<sup>2</sup> Ein zusätzliches Staffelgeschoss ist unter Beachtung der Regelung des § 6 HBO<sup>3</sup>, bei der Ermittlung der Traufhöhe, hier nicht möglich.

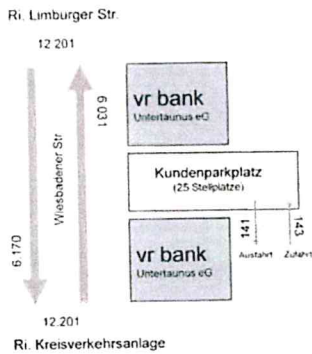
## 6 ERSCHLIEßUNG

Alle Erschließungsanlagen sind vorhanden und in Betrieb.

Beim ruhenden Verkehr (Stellplatzangebot) ergeben sich voraussichtlich keine wesentlichen Veränderungen.

Für die Zu- und Abfahrten ist folgende Regelung vorgesehen:

### Bestand



### Verkehrsuntersuchung

Wiesbadener Straße  
Anbindung Kundenparkplatz



Verkehrsanalyse 2012  
Zahrtag Dienstag 08.05.2012

KFZ / 14 STD  
(05.00 – 20.00 Uhr)

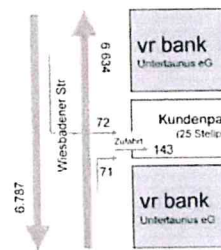


Anlage 1

### Planung

Ri. Limburger Str.

13.493



Ri. Kreisverkehrsanlage

### Verkehrsuntersuchung

Wiesbadener Straße  
Anbindung Kundenparkplatz



Künftige Zufahrt 2020

KFZ / 14 STD  
(05.00 – 20.00 Uhr)



Anlage 3

Bei dem vorgeschlagenen Konzept wird sich das, durch die Stellplätze verursachte Verkehrsaufkommen an der Schulze-Delitzsch-Straße, voraussichtlich um die Hälfte verringern.<sup>4</sup>

Bauanträge und Vorhaben in Nähe der Leitungstrassen der Strom- und Gasversorgung (s. Anhang 1) sind dem Versorgungsträger (Fa. Syna) vorzulegen.

Die Belange des Brandschutzes sind bei der Planung und Durchführung des Vorhabens zu beachten.

Ausgefertigt, Idstein *05.03.2014*

*Christian Herfurth*  
 Christian Herfurth  
 Bürgermeister



<sup>2</sup> Weitere Begründung siehe Absatz 5.3 „Überbaubare Grundstücksfläche“

<sup>3</sup> Die Ermittlung der Traufhöhe erfolgt nach der Regelung des § 6 HBO zur Ermittlung der Wandhöhe.

<sup>4</sup> Siehe: Kreitmeier Konzept VerkehrsConsulting, Juni 2012, „Verkehrstechnische Beratung zur Anbindung des Kundenparkplatzes an die Wiesbadener Straße in Idstein“

Anhang 1: Bestandskarte der Leitungstrassen, Fa. Syna

