

Rechtskraft 11. April
2018

BEGRÜNDUNG

Verfahren nach § 13a BauGB

PLANUNGSBÜRO UHLE
Prof. M. Uhle
Auf dem Acker 25
56379 Winden
Tel. 02604 - 1502
Email: prof-uhle@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der 4. Teiländerung des Bebauungsplans	4
2	Planungsrechtliche Situation	5
3	Stand der Beteiligungsverfahren	6
3.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	6
3.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	6
3.3	Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	7
4	Erläuterung der vor Änderung des Bebauungsplans bestehenden planungsrechtlichen Situation	8
5	Erläuterung der geplante Änderung des Bebauungsplans	9
6	Begründung Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)	10
6.1	Geltungsbereich	10
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
6.2.1	Art der baulichen Nutzung (s. Teil A, Ziff. 2.1 der Festsetzungen)	10
6.2.2	Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1-3 BauNVO (s. Teil A, Ziff. 2.2 der Festsetzungen)	11
6.2.2.1	Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO (s. Teil A, Ziff. 2.2.1 der Festsetzungen)	11
6.2.3	Geschossflächenzahl (s. Teil A, Ziff. 2.3 der Festsetzungen)	12
6.2.3.1	Überschreitung der Geschossflächenzahl (s. Teil A, Ziff. .2.3.1 der Festsetzungen)	13
6.2.3.1.1	Städtebauliche Gründe der Überschreitung	13
6.2.3.1.2	Umstände die die Überschreitung ausgleichen oder Maßnahmen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden	14
6.2.3.1.3	Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt müssen vermieden werden	14
6.2.3.2	Nichtanrechnung von Aufenthaltsräumen und ihrer Treppenräume in nicht Vollgeschossen (s. Teil A, Ziff. 2.3.2 der Festsetzungen)	14
6.2.3.3	Nichtanrechnung von Geschossflächen in Vollgeschossen, die als Stellplätze und Garagen genutzt werden (s. Teil A, Ziff. 2.3.3 der Festsetzungen)	15
6.2.4	Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (s. Teil A, Ziff. 2.4 der Festsetzungen)	15
6.2.5	Traufhöhen (s. Teil A, Ziff. 2.5 der Festsetzungen)	15
6.2.6	Firsthöhen (s. Teil A, Ziff. 2.6 der Festsetzungen)	17
6.2.6.1	Brüstungshöhen (s. Teil A, Ziff. 2.6.1 der Festsetzungen)	17
6.2.7	Anzahl der Vollgeschosse (s. Teil A, Ziff. 2.7 der Festsetzungen)	17
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (s. Teil A, Ziff. 3 der Festsetzungen)	17
6.4	Flächen für Stellplätze in Tiefgaragen (s. Teil A, Ziff. 4 der Festsetzungen)	18
6.4.1	Von Tiefgaragen überbaute Fläche (s. Teil A, Ziff. 4.1 der Festsetzungen)	18
6.4.2	Zu- und Abfahrt der Tiefgaragen (s. Teil A, Ziff. 4.2 der Festsetzungen)	18
6.4.3	Höhenlage der Tiefgaragenüberdeckung (s. Teil A, Ziff. 4.3 der Festsetzungen)	19

Stadt Idstein - Bebauungsplan „Löherplatz“ 4. Teiländerung, Stand 28.11.17

6.5	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (s. Teil A, Ziff. 5 der Festsetzungen)	19
6.5.1	Pflanzgebot (s. Teil A, Ziff. 5.1 der Festsetzungen)	19
6.5.2	Bodensubstrat (s. Teil A, Ziff. 5.2 der Festsetzungen)	19
6.5.3	Anpflanzen von Bäumen II. Ordnung (s. Teil A, Ziff. 5.3 der Festsetzungen)	20
6.6	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen (s. Teil A, Ziff. 6 der Festsetzung)	20
7	Begründung Teil B - Bauordnungsrechtl. Festsetzungen § 81 Abs. 4 HBO	20
7.1	Dachgestaltung (s. Teil B, Ziff. 1 der Festsetzungen)	21
7.1.1	Satteldach (s. Teil B, Ziff. 1.1 der Festsetzungen)	21
7.1.2	Mansarddach (s. Teil B, Ziff. 1.2 der Festsetzungen)	21
7.1.3	Flachdach (s. Teil B, Ziff. 1.3 der Festsetzungen)	21
7.1.4	Dacheindeckung (s. Teil B, Ziff. 1.4 der Festsetzungen)	21
7.1.5	Dachflächenfenster (s. Teil B, Ziff. 1.5 der Festsetzungen)	21
7.1.6	Dachgauben und Zwerchgiebel (s. Teil B, Ziff. 1.6 der Festsetzungen)	22
7.2	Fassadengestaltung (s. Teil B, Ziff. 2 der Festsetzungen)	22
7.2.1	Material (s. Teil B, Ziff. 2.1 der Festsetzungen)	22
7.2.2	Fenster (s. Teil B, Ziff. 2.2 der Festsetzungen)	23
7.2.3	Farbgebung (s. Teil B, Ziff. 2.3 der Festsetzungen)	23
7.3	Bauwerksgliederung (s. Teil B, Ziff. 3 der Festsetzungen)	23
8	Sonstige Hinweise	23
8.1	Belange des Brandschutzes	23
8.1.1	Verkehrsanbindung	23
8.1.2	Löschwasserversorgung	23
8.1.3	Hydranten	23
8.2	Belange der Verkehrserschließung	24
	Anlagen der Begründung	24

1 Anlass der 4. Teiländerung des Bebauungsplans

Die Erhaltung und Entwicklung des Wohn- und Dienstleistungsstandortes „Innenstadt“ ist eine stetige Herausforderung. Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Sanierung, Modernisierung und Neuerichtung von Gebäuden sind dem gesellschaftlichen Wandel anzupassen. Dabei ist oberstes Ziel, die historische Altstadt, mit ihrem gestaltprägenden Erscheinungsbild, als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum, mit wichtiger Wohnfunktion, zu erhalten und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan „Löherplatz“ beinhaltet die städtebauliche Ordnung für die Vernetzung der historischen Altstadt mit ihren angrenzenden Quartieren (Lage, s. Bild 1). Sein funktionales und gestalterisches Leitbild hat sich in den vergangenen Jahren bewährt. Der Bebauungsplan musste jedoch, durch mehrere Teiländerungen, in Teilbereichen, modifiziert werden. Das Leitbild blieb dabei immer, im Grundsatz, erhalten.

Der Bebauungsplan „Löherplatz“ 4. Teiländerung dient der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens, das wegen seiner Abweichung vom Bebauungsplan „Löherplatz“ 2. Teiländerung, auch durch Befreiung von den Festsetzungen, nicht genehmigungsfähig ist. Die Prüfung des Vorhabens hat ergeben, dass die grundsätzlichen Ziele der vom Bebauungsplan „Löherplatz“ 2. Teiländerung angestrebten städtebaulichen Ordnung und Entwicklung eingehalten werden. Die im Bebauungsplan „Löherplatz“ 2. Teiländerung enthaltene „Angebotsplanung“ ist deshalb soweit zu ändern, dass die Zulässigkeit des Vorhabens erreicht wird.

Durch das Bebauungsplanverfahren erfolgte die Prüfung, ob und welche öffentlichen und privaten Belange vom Vorhaben berührt werden könnten. Auf der Grundlage dieser Prüfung wurde durch Abwägung entschieden, welche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sind (§ 1 (7) BauGB).

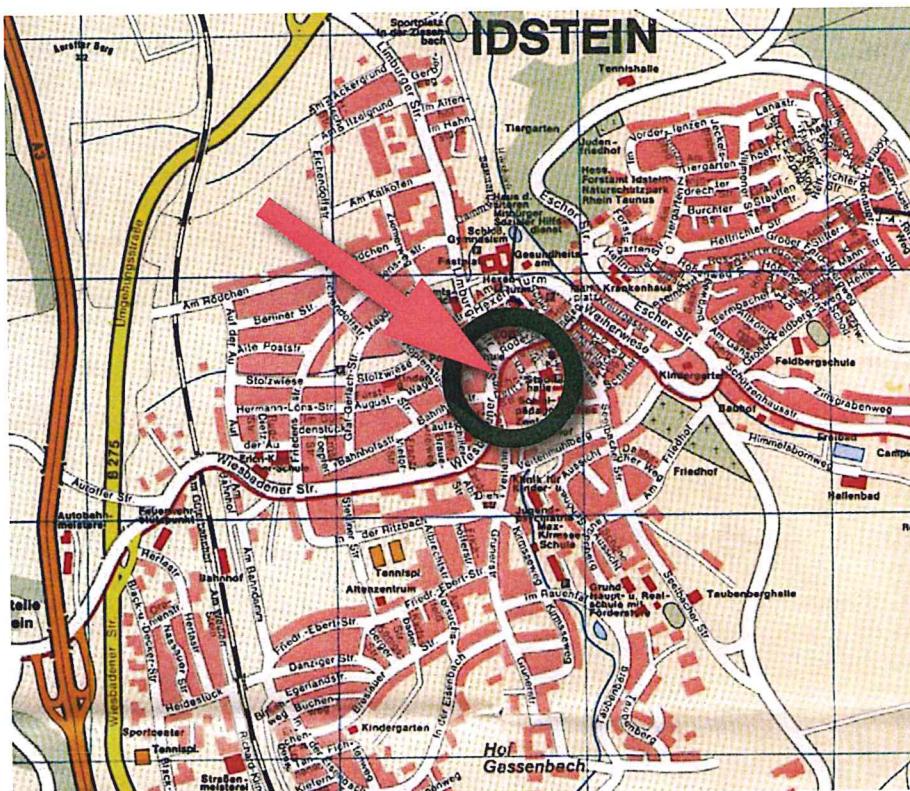


Bild 1 „Lage im Stadtgebiet“

2 Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan „Löherplatz“ erhielt mit seiner 2. Teiländerung eine Überarbeitung für das, von der „Wiesbadener Straße“ der „Schulze-Delitzsch-Straße“ und der „Rodergasse (teilw.)“, umgrenzte Gebiet (s. Bild 2). Die 3. Teiländerung des Bebauungsplans „Löherplatz“ erfolgte im Geltungsbereich der 2. Teiländerung, für das Grundstück der „Volksbank“. Die 4. Teiländerung betrifft das anlassgebende Vorhaben. Zwischen den beiden Geltungsbereichen befindet sich das Grundstück Wiesbadener Straße 10 (s. Bild 2). Das Gebäude ist ein Baudenkmal, genutzt als Wohnhaus und Apotheke. Der Status „Baudenkmal“ macht es nicht zwingend erforderlich, das Grundstück in den Geltungsbereich der 4. Teiländerung einzubeziehen.

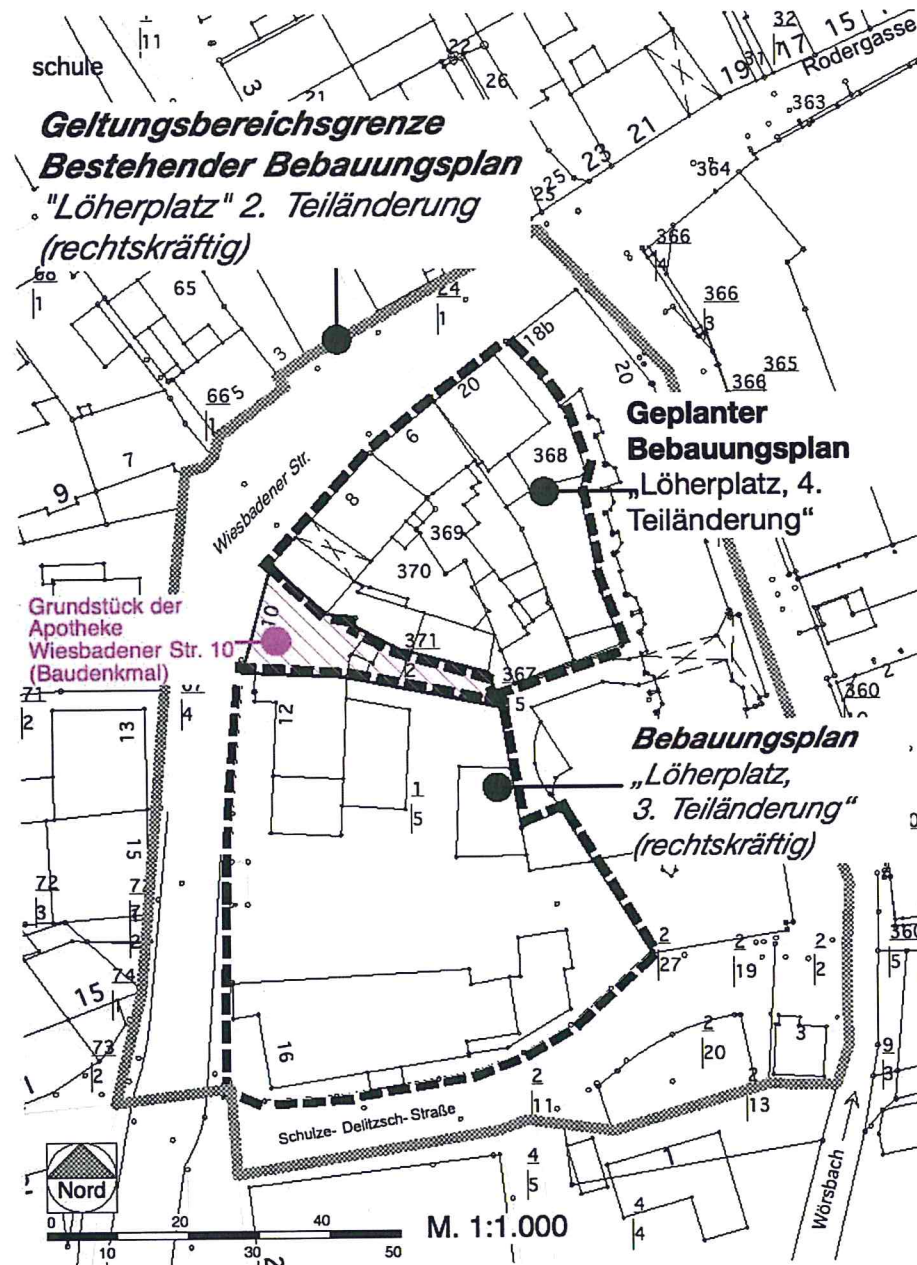


Bild 2 „Erläuterungen zum Geltungsbereich der 4. Teiländerung“

3 Stand der Beteiligungsverfahren

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 06.02.2017 statt. Dabei wurden die Ziele und Zwecke der Planung erläutert (s. Ziff. 1 der Begründung). Die Grundzüge der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen diesen Zielen. Der Entwurf der geplanten Bebauung wurde vorgestellt. Es wurde dargelegt, dass alternative Lösungen für den objektbezogenen relativ kleinen Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden sind.

Die Erörterung mit den anwesenden Vertretern der Öffentlichkeit beinhaltete im Wesentlichen folgende Themenkomplexe:

Maß der baulichen Nutzung

Überbaubare Grundstücksfläche; thematisiert wurde die durch die Tiefgarage vorgesehene komplette Überbauung des Grundstücks, die auch den Verlust eines Baumes zur Folge hat. Als Ausgleich wurde die fast vollständige Übergrünung der Tiefgarage angeführt.

Höhe der baulichen Anlagen; thematisiert wurden die geplanten Trauf- und Firsthöhen. Die Höhen der angrenzenden Bestandsgebäude wurden bei der Planung beachtet. Gegenüber der zum Abriss vorgesehenen Bestandsgebäude erhöht sich jedoch die Trauf- und Firstlinie um ca. ein Geschoss. In der Wiesbadener Straße sind Gebäude in vergleichbarer Höhe vorhanden, die ein „Einfügen“ des Vorhabens in die Umgebung ermöglichen.

Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Fassaden- und Dachgestaltung wurde kritisiert. Das Vorhaben liegt im Übergangsbereich zur historischen Altstadt. Es wurde von den anwesenden Vertretern der Öffentlichkeit angeregt, Gestaltungsmerkmale der zum Abriss vorgesehenen Bestandsgebäude bei den geplanten Gebäuden zu übernehmen. Gestaltungsregeln der historischen Altstadt sollten übernommen werden. Die Erörterung führte zum Ergebnis, dass eine Überprüfung der Fassaden- und Dachgestaltung erfolgen soll. Die Untere Denkmalpflegebehörde ist dabei einzubeziehen.

Verkehrerschließung

Die Erschließung des Vorhabens, im Übergangsbereich der Rodergasse in die Wiesbadener Straße, wird kritisch betrachtet. Es werden Konflikte bei den vielfach verflochtenen Verkehrsbeziehungen in diesem Bereich erwartet. Die Erörterung führte zum Ergebnis, dass in einer „Verkehrsuntersuchung“ die vorgetragenen Bedenken geprüft werden sollen. Ziel ist eine konfliktfreie Erschließung des Vorhabens.

Immissionsschutz

Bei der Zu- und Abfahrt zur geplanten Tiefgarage entsteht eine Schallemission im Einfahrtsbereich. Das ist auch bei der kreisrunden Öffnung bei der geplanten Tiefgaragenüberdeckung der Fall. Ob dabei schädliche Wirkungen auf die Umwelt entstehen, soll in einer schalltechnischen Untersuchung geprüft werden.

3.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Das Beteiligungsverfahren hat die Grundzüge der Planung nicht in Frage gestellt. Wie bei der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden die Aspekte „Gestaltung“, „Verkehrerschließung“ und „Immissionsschutz“ thematisiert.

Die gestalterischen Aspekte konnten mit der Unteren Denkmalpflegebehörde geklärt und Bedenken durch die Überarbeitung der Planung entkräftet werden. Eine „Verkehrsuntersuchung“ und ein „Akustisches Gutachten“ wurden zur Entkräftung der vorgetragenen Belange erstellt.

3.3 Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht. Es liegen keine Beteiligungsergebnisse vor.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB hat zu Aspekten geführt, die nur eine Kenntnisnahme erfordern. Es handelte sich dabei z.B. um den Wunsch, bei Planänderungen erneut beteiligt zu werden.

Im Beteiligungsverfahren wurde auf Belange hingewiesen, die bei Durchführung von Vorhaben, z.B. auf Grund anderer Rechtsvorschriften, zu beachten sind. Diese Belange wurden in Teil C „Hinweise“ in den Bebauungsplan übernommen.

Abwägungsrelevante Belange, die auf der Grundlage der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB, zur Änderung der geplanten städtebaulichen Ordnung führen könnten, wurden in den Beteiligungsverfahren nicht bekannt.

4 Erläuterung der vor Änderung des Bebauungsplans bestehenden planungsrechtlichen Situation

Die 4. Teiländerung des Bebauungsplans „Löherplatz“ erfolgt auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans (2. Teiländerung des Bebauungsplans „Löherplatz“). Die planungsrelevanten Festsetzungen der 2. Teiländerung sind in den folgenden Bildern dargestellt (s. Bild 3 - 5).

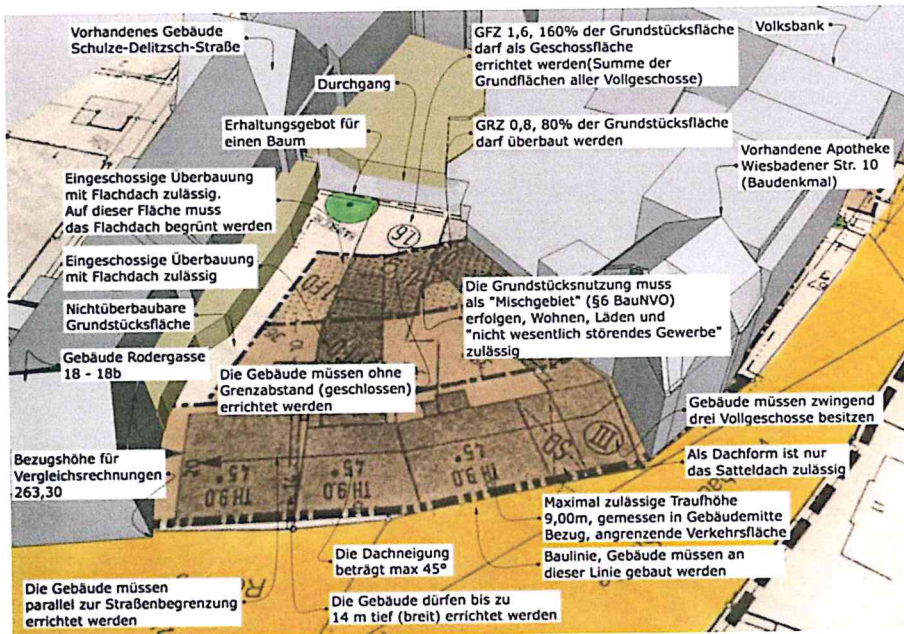


Bild 3 „Bebauungsplan „Löherplatz“ 2. Teiländerung“ (rechtskräftig), Stand Jun. 2017“

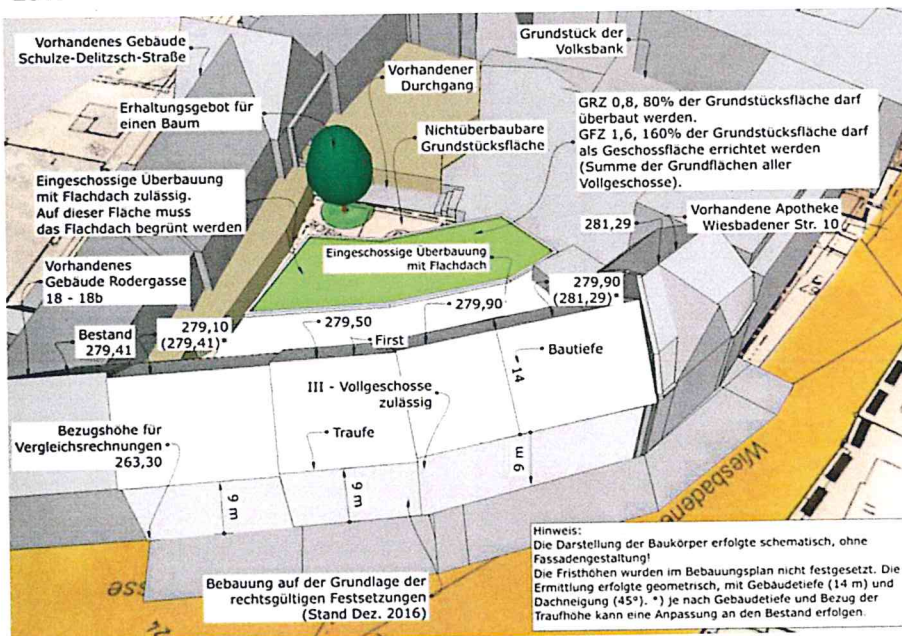


Bild 4 „Bebauung nach den Festsetzungen der 2. Teiländerung des Bebauungsplans „Löherplatz“ (zur Zeit gültiges Planungsrecht), Stand Jun. 2017“

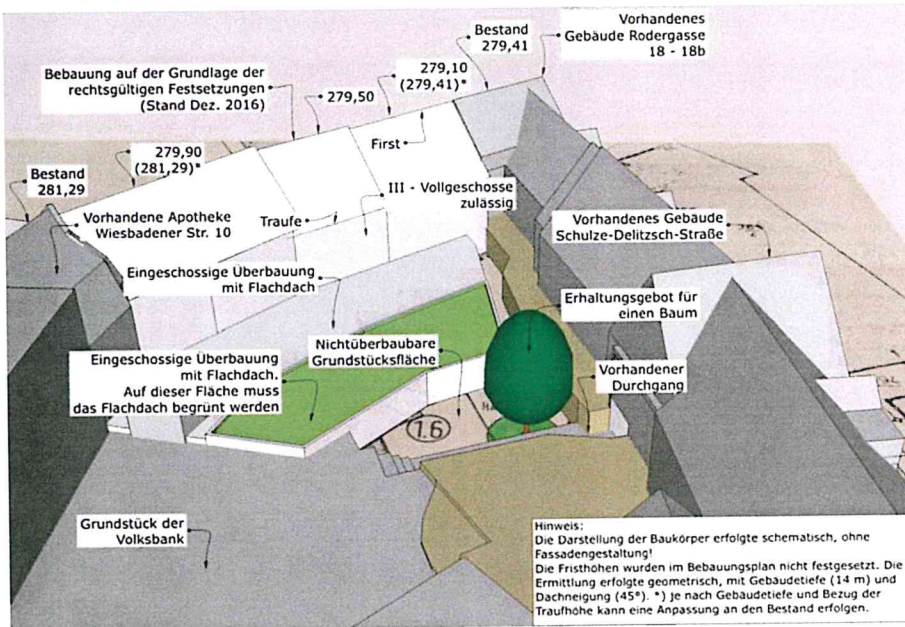


Bild 5 „Bebauung nach den Festsetzungen der 2. Teiländerung des Bebauungsplans „Löherplatz“ (zur Zeit gültiges Planungsrecht), Stand Jun. 2017“

5 Erläuterung der geplante Änderung des Bebauungsplans

Die 4. Teiländerung des Bebauungsplans wurde durch ein Vorhaben veranlasst, dass von der bisher rechtskräftigen 2. Teiländerung des Bebauungsplans abweicht. Die geplanten Festsetzungen wurden aus dem Vorhaben entwickelt. Durch den Vergleich zwischen den Festsetzungen der 2. Teiländerung (Bilder 3-5) mit den geplanten Festsetzungen der 4. Teiländerung (Bilder 6-7) werden die Abweichungen erkennbar.

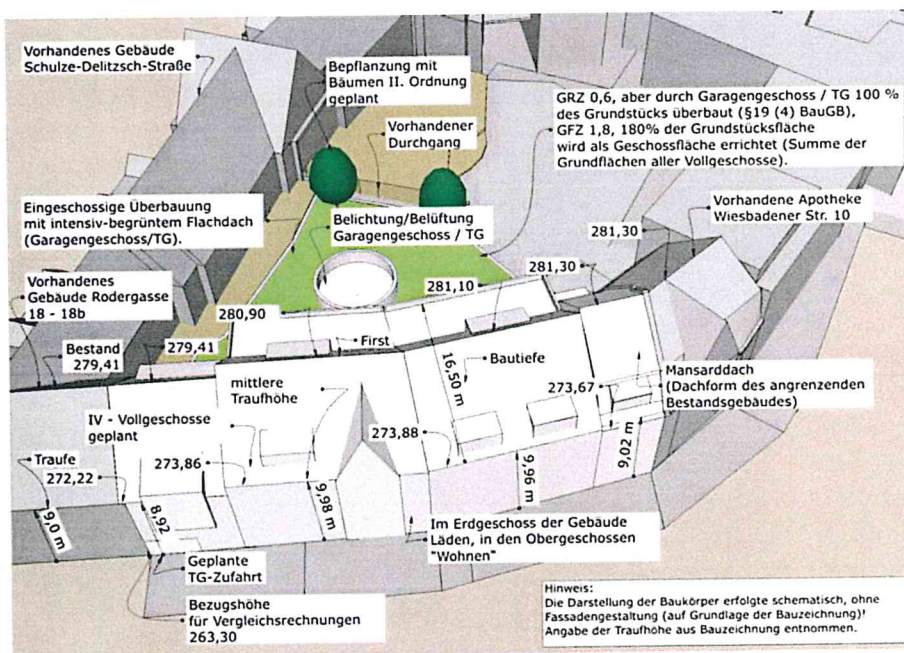


Bild 6 „Blick -Wiesbadener Straße- Festsetzungen der geplanten 4. Teiländerung des Bebauungsplans „Löherplatz“, Stand Jun. 2017“

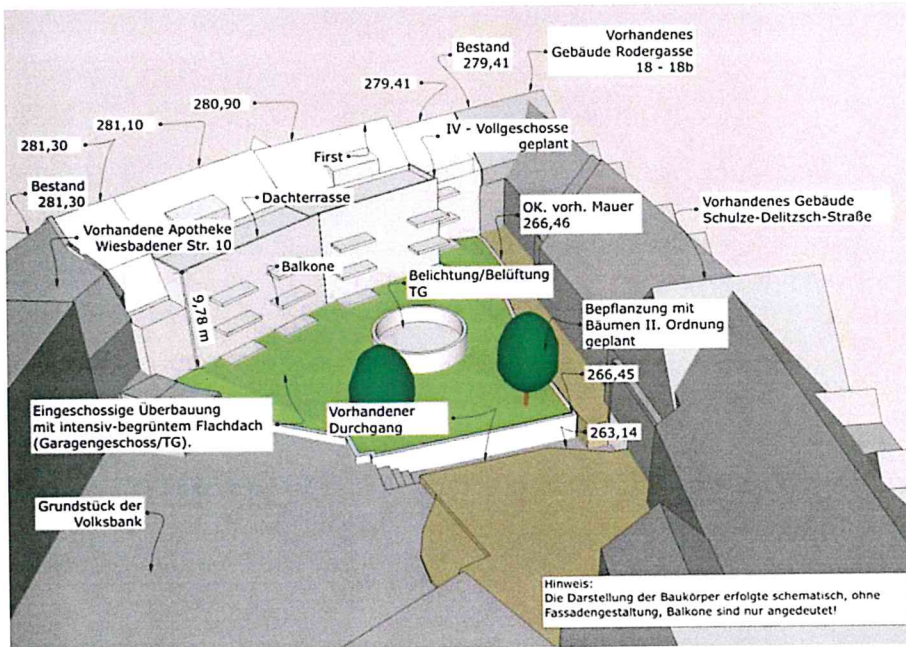


Bild 7 „Blick -Innenhof- Festsetzungen der geplanten 4. Teiländerung des Bebauungsplans „Löherplatz“, Stand Jun. 2017“

6 Begründung Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

6.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich bezieht sich auf die Grundstücke, die vom geplanten Vorhaben betroffen sind. In Ziff. 2. „Planungsrechtliche Situation“ erfolgte dazu bereits eine Begründung (s. dort).

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Art der baulichen Nutzung (s. Teil A, Ziff. 2.1 der Festsetzungen)

Der Geltungsbereich der 4. Teiländerung des Bebauungsplans wird als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der in der 2. Teiländerung¹ festgesetzten Art der baulichen Nutzung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil der innerstädtischen Dienstleistungsachse „Wiesbadener Straße / Weiherwiese“. Die Nutzung des Erdgeschosses für Läden und der Obergeschosse zum Wohnen entspricht dem Leitbild der Innenstadtentwicklung. Die dauerhafte Nutzung des Erdgeschosses mit Einzelhandelsbetrieben (Läden) dient der Belebung der innerstädtischen Dienstleistungsachse „Wiesbadener Straße / Weiherwiese“. Aus diesem Grund wurde festgesetzt, dass nur diese Nutzungen im Erdgeschoss zulässig sind.

Die Nutzung nach § 6 (2) BauNVO

- Nr. 2 "Geschäfts- und Bürogebäude"
- Nr. 4 "sonstige Gewerbebetriebe"
- Nr. 6 "Gartenbaubetriebe"
- Nr. 7 "Tankstellen"
- Nr. 8 "Vergnügungsstätten"

¹ Zum Zeitpunkt der Aufstellung der 4. Teiländerung rechtskräftige Fassung des Bebauungsplans „Löherplatz“

Stadt Idstein - Bebauungsplan „Löherplatz“ 4. Teiländerung, Stand 28.11.17

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Vergnügungsstätten sind, auch als Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO, unzulässig. Vergnügungsstätten würden die angestrebte sozialstabile Entwicklung einer quartiersbezogenen Nachbarschaft stören.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden bereits am Flächenangebot scheitern.

Geschäfts- und Bürogebäude und die sonstigen Gewerbebetriebe würden die Wohnnutzung verdrängen oder das Nutzungsgefüge stören. Die Wohnnutzung trägt zur Belebung der Innenstadt über den gesamten Tagesverlauf bei. Durch die festgesetzten Nutzungen im Erdgeschoss (z.B. Läden) und die im Quartier vorhandenen Dienstleistungsbetriebe (z.B. Volksbank) entsteht die angestrebte Nutzungsmischung eines Mischgebietes.

6.2.2 Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1-3 BauNVO (s. Teil A, Ziff. 2.2 der Festsetzungen)

Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ 0,6 entspricht dem maximal zulässigen Wert des § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete. Dieses Maß der baulichen Nutzung, ist in der Regel, auch bei der Umgebungsbebauung vorhanden. Es entspricht damit der angestrebten städtebaulichen Ordnung in der Innenstadt.

6.2.2.1 Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO (s. Teil A, Ziff. 2.2.1 der Festsetzungen)

Das zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung angestrebte Maß der baulichen Nutzung erfordert zur Unterbringung der baurechtlich notwendigen Stellplätze bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen). Unter Anrechnung dieser baulichen Anlagen darf die nach § 17 Abs. 1 BauNVO für „Mischgebiete“ festgesetzte GRZ 0,6 um 50% überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl GRZ 0,8. Der zulässige Wert nach § 19 Abs. 4 BauNVO beträgt für „Mischgebiete“ GRZ 0,8. Die BauNVO lässt davon eine abweichende Bestimmung zu (§ 19 Abs. 4 BauNVO, vorletzter Satz). Davon macht der Bebauungsplan Gebrauch.

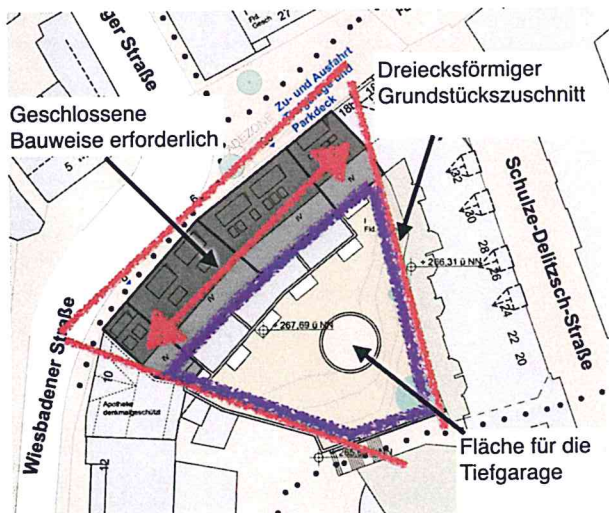


Bild 8 „Grundstückszuschnitt“

Der dreieckförmige Grundstückszuschnitt erschwert die Errichtung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze. Zur städtebaulichen Ordnung ist eine geschlossene Bauweise an der Wiesbadener Straße erforderlich. Der geplante Baukörper muss an beiden Seiten an die Bestandsbebauung angepasst werden. Zur Unterbringung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze ist die Errichtung einer zweigeschossigen Tiefgarage erforderlich, die das Grundstück vollständig überdeckt. Aus diesem städtebaulichen Grund ist die Zulässigkeit einer GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO von „1,0“ erforderlich. Diese Grundflächenzahl wurde im Bebauungsplan nach § 19 Abs. 4 BauNVO, vorletzter Satz, für zulässig erklärt.

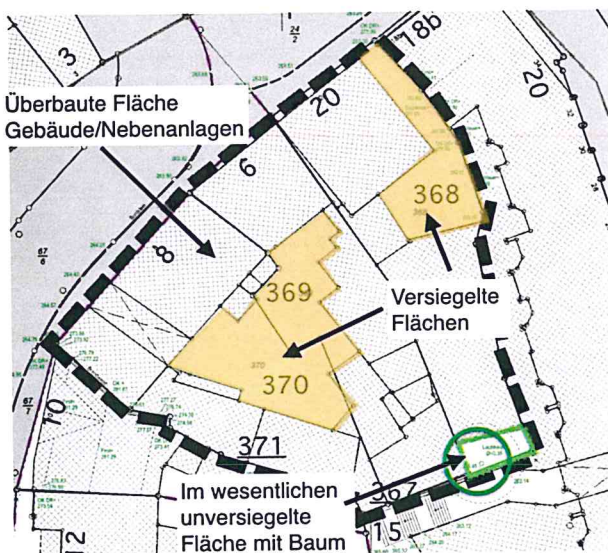


Bild 9 „Überbaute und versiegelte Flächen“

Die Zulässigkeit dieser „abweichenden Bestimmung“ ist auch durch die nutzungshistorische Entwicklung begründet. Die Grundstücke sind fast vollständig durch Gebäude, Nebenanlagen und Hofflächen versiegelt. Unberührte Bodenstrukturen sind nur auf einer kleinen Teilfläche, auf der sich ein Baum befindet, vorhanden. Die Überschreitung der GRZ auf den Wert 1,0 hat keine oder nur geringe Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO, letzter Satz, Nr. 1).

Die geplante Tiefgarage ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit mindestens 60 cm und im Bereich von Baumpflanzungen mit mindestens 80 cm Substratüberdeckung zu begrünen.

Der begrünte Flächenanteil beträgt insgesamt ca. 45% des Grundstücks. Der vergrößerte Grünflächenanteil und die Ersatzpflanzung von zwei Bäumen auf der Tiefgaragenüberdeckung verbessern die Grünflächenbilanz erheblich.

Zusammenfassung der städtebaulichen Gründe der Überschreitung

- Der dreieckförmige Grundstückszuschnitt erschwert die Errichtung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze.
- Die Grundstücke wurden in ihrer Nutzungshistorischen Entwicklung fast vollständig versiegelt. Unberührte Bodenstrukturen sind so gut wie nicht vorhanden (Baumstandort, ca. 20 m²).
- Der vergrößerte Grünflächenanteil (ca. 45 % des Grundstücks) und die Ersatzpflanzung von zwei Bäumen auf der Tiefgaragenüberdeckung verbessern die „Grünflächenbilanz“ erheblich.

6.2.3 Geschossflächenzahl (s. Teil A, Ziff. 2.3 der Festsetzungen)

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan „Löherplatz“ 2. Teiländerung setzt die Geschossflächenzahl, GFZ 1,6 fest. Über die Anrechnung von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume, in „Nichtvollgeschossen“, enthält der Bebauungsplan keine Regelung. Damit sind Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume, in „Nichtvollgeschossen“, ohne Anrechnung zum GFZ-Wert von 1,6 zulässig.

Der Bebauungsplan „Löherplatz“ 4. Teiländerung dient der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens, das wegen seiner Abweichung vom Bebauungsplan „Löherplatz“ 2. Teiländerung, auch durch Befreiung von den Festsetzungen, nicht genehmigungsfähig ist. Die Prüfung des Vorhabens hat ergeben, dass die grundsätzlichen Ziele der vom Bebauungsplan „Löherplatz“ 2. Teiländerung angestrebten städtebaulichen Ordnung und Entwicklung eingehalten werden. Die im Bebauungsplan „Löherplatz“ 2. Teiländerung enthaltene „Angebotsplanung“ ist deshalb soweit zu ändern, dass die Zulässigkeit des Vorhabens erreicht wird. Aus diesem Grund wird die in der Entwurfsplanung des Vorhabens ermittelte Geschossflächenzahl im Bebauungsplan als Maximalgrenze festgesetzt.

Wenn die Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume nicht angerechnet werden (wie im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Löherplatz“ 2. Teiländerung), ergibt sich durch das Vorhaben eine Geschossflächenzahl von 1,79 (s. folgende Tabelle).² In den Festsetzungen des Bebauungsplans wurde der Wert auf 1,8 aufgerundet.

<u>Geschossflächenzahl</u>	Geschossfläche m ²	Vollgeschoss	in % des darunterlieg.	zu berücksichtigende m ² Geschossflächen
ohne Berücksichtigung des 2. Dachgeschosses				
EG	453,43 m ²	ja		453,43 m ²
1.OG (inkl. Balkon)	709,20 m ²	ja	156,41	709,20 m ²
2.OG (inkl. Balkon)	709,20 m ²	ja	100,00	709,20 m ²
DG (inkl. Balkon)	617,36 m ²	ja	87,05	617,36 m ²
2.DG	197,54 m ²	nein	32,00	- m ²
Summe UG	2.686,73 m²			2.489,19 m²
Geschossflächen	2.489,19 m ²			
Grundstückslächen	1.393,57 m ²			
		1,79	GFZ	2. DG „Nichtvollgeschoss“ keine Anrechnung auf die Geschossflächenzahl

Bild 10 „Tabelle - Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ)“

² Werden die Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume mit angerechnet beträgt der GFZ - Wert 1.92.

Stadt Idstein - Bebauungsplan „Löherplatz“ 4. Teiländerung, Stand 28.11.17

6.2.3.1 Überschreitung der Geschossflächenzahl (s. Teil A, Ziff. .2.3.1 der Festsetzungen)

Die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für ein „Mischgebiet“ beträgt GFZ 1,2. Diese Obergrenze gilt für die Geschossfläche in den Vollgeschossen. Der Maximalwert der BauNVO lässt ohne weitere Anrechnung eine Überschreitung durch Aufenthaltsräume, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume, in Nichtvollgeschossen zu. Der Bebauungsplan „Löherplatz“ 2. Teiländerung setzt den Wert von GFZ 1,6 fest. Dieser Wert wird durch die 4. Teiländerung des Bebauungsplans „Löherplatz“ um 0,2 auf den Wert von GFZ 1,8 überschritten.

Durch die Änderung der BauNVO mit Art. 2, Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaus vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), wurde mehr Spielraum für einen verdichteten Städtebau eröffnet.

Im Interesse der Innenentwicklung können die Gemeinden bei der Aufstellung von Bebauungsplänen von den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 1 BauNVO) „aus städtebaulichen Gründen“ abweichen. Der Nachweis einer „besonderen“ städtebaulichen Ausnahmesituation, die diese Überschreitung „erfordert“ (s. Vorgängervorschrift §17 BauNVO), muss nicht mehr erfolgen. Für das Überschreiten der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 2 BauNVO sind die folgenden Voraussetzungen erforderlich:

1. städtebauliche Gründe zur Überschreitung müssen vorhanden sein;
2. die Überschreitung ist durch Umstände auszugleichen oder durch Maßnahmen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden;
3. nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt müssen vermieden werden;

6.2.3.1.1 Städtebauliche Gründe der Überschreitung

a) Angemessene Wohnungs- und Dienstleistungsdichte in der Innenstadt

Der Geltungsbereich befindet sich in der Innenstadt, am Rand der historischen Altstadt, an der innerstädtischen Dienstleistungsachse „Wiesbadener Straße / Weiherwiese“. Neben der Errichtung von Einzelhandelsbetrieben wird eine hohe Wohnungsdichte, zur Belebung der Innenstadt, angestrebt. Die stadträumliche Lage des geplanten Gebäudes ermöglicht eine gute Besonnung und Belichtung der Wohnungen. In einem „Akustischen Gutachten“³ erfolgt der Nachweis, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Die Orientierung der Wohnungen zum Innenhof ermöglicht einen hohen Wohnwert. Einem möglichst großen Teil der Bevölkerung soll in dieser attraktiven Umgebung das Wohnen ermöglicht werden.

b) Ziel der städtebaulichen Ordnung

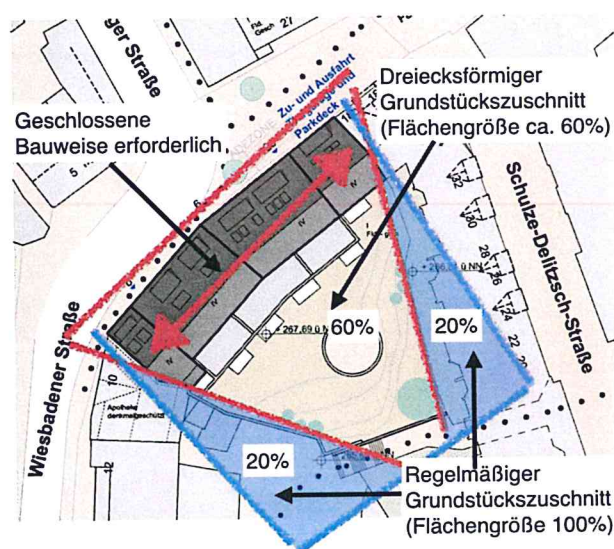


Bild 11 „Gründer der GFZ - Überschreitung“

Das Vorhaben ist nach den Zielen der städtebaulichen Ordnung in der geschlossenen Bauweise zu errichten. An der Wiesbadener Straße und im Übergangsbereich zur Rodergasse muss an die vorhandenen Gebäude und deren Trauf- und Firsthöhen angeschlossen werden.

Der Grundstückszuschnitt besitzt annähernd die Form eines Dreiecks. Das geplante Gebäude muss nach den Zielen der städtebaulichen Ordnung die Länge einer „Dreiecksseite“ besitzen. Die zugeordnete Grundstücksfläche bildet die Dreiecksrestfläche. Sie ist gegenüber einer normalen (regelmäßigen) Grundstücksfläche um ca. 40 % verkleinert.

Die geschlossene Bauweise und die Angleichung der geplanten Bebauung an den Bestand bestimmen das zur städtebaulichen Ordnung erforderliche Bauvolumen. Der verkleinerte Grundstücksanteil führt zur Überschreitung der Geschossflächenzahl.

³ (INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR AKUSTIK UND BAUPHYSIK mbH & Co. KG, Akustisches Gutachten A 72444/5039)

Stadt Idstein - Bebauungsplan „Löherplatz“ 4. Teiländerung, Stand 28.11.17

Die Höchstgrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt für Mischgebiete GFZ 1,2. Im Bebauungsplan „Löherplatz“ 2. Teiländerung wurde eine Überschreitung, auf den Wert 1,6, zugelassen. Die weitere Überschreitung um 0,2 ist durch die angestrebte städtebauliche Ordnung erforderlich.

c) Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die Beseitigung der bestehenden baulichen Anlagen und der Wiedernutzbarmachung der Flächen besteht die Möglichkeit einer „Nachverdichtung“ auf bereits baulich genutzten Flächen. Damit wird der „Bodenschutzklausel“ des § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen.

Eine hohe Wohnungsdichte in der Innenstadt, mit attraktiven Wohnbedingungen, dient dem Flächenschutz. Durch eine hohe Wohnungsdichte wird der Siedlungsdruck auf die, in der Stadt Idstein noch vorhandenen, unbesiedelten Flächen verringert. Aufwendige „Neuerschließungen“ mit hohen Infrastrukturkosten und mit negativen ökologischen Auswirkungen, werden vermieden.

d) Zusammenfassung der städtebaulichen Gründe

Durch die Überschreitung der GFZ wird eine städtebaulich angemessene Wohnungs- und Dienstleistungsdichte erreicht. Sie trägt zur „Belebung“ der Innenstadt bei. Ein möglichst großer Teil der Bevölkerung soll in dieser attraktiven Umgebung wohnen können.

Die städtebauliche Ordnung erfordert eine „geschlossene Bauweise“ und eine Angleichung der geplanten Bebauung an die Bestandsgebäude. Das aus städtebaulichen Gründen entstehende Verhältnis von Bauvolumen / Grundstücksgröße führt zur Überschreitung der GFZ.

Die Überschreitung der GFZ ermöglicht auf bereits bebauten und wiedernutzbar gemachten Flächen eine hohe Wohnungsdichte, mit attraktiven Wohnbedingungen, und dient damit dem Flächenschutz.

6.2.3.1.2 Umstände die die Überschreitung ausgleichen oder Maßnahmen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden

a) Stadträumliche Lage

Das Vorhaben befindet sich in der Innenstadt. Es grenzt an die historische Altstadt. In unmittelbare Nähe befinden sich reizvolle Stadträume, die zum Aufenthalt anregen. Für die Bewohner bestehen vielfältige Möglichkeiten zu sozialen Kontakten, die zur Wohnqualität beitragen. Dazu dient auch das attraktive Dienstleistungsangebot in der Innenstadt.

b) Wohnungsnaher Freiraum

Alle Wohnungen besitzen einen wohnungsnahen Freiraum, in Form eines Balkons oder einer Terrasse. Diese Freiräume sind dem immissionsgeschützten Innenhof zugeordnet. Der begrünte Flächenanteil (auf der Tiefgaragenüberdeckung) beträgt insgesamt ca. 45% der Grundstücksgröße.

c) Zusammenfassung der Umstände und Maßnahmen zum Ausgleich

Die stadträumliche Lage am Rand der Altstadt ist ein Umstand der unter den Aspekten „vielfältige soziale Kontakte“ und „attraktives Dienstleistungsangebot“ als Ausgleich wirkt.

Die Errichtung von Balkonen und Terrassen im immissionsgeschützten Innenhof und die Begrünung des Grundstücks sind Maßnahmen, die die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn und Arbeitsverhältnisse sicherstellen.

6.2.3.1.3 Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt müssen vermieden werden

Das Grundstück ist fast vollständig durch Bestandsgebäude, Nebenanlagen und Zuwegungen versiegelt. Nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen sind durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

Die Immissionsbetrachtung im Bereich der Tiefgaragenzufahrt und der Belichtungs- und Belüftungsöffnung im Innenhof hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt erkennbar gemacht.

6.2.3.2 Nichtanrechnung von Aufenthaltsräumen und ihrer Treppenräume in nicht Vollgeschoss (s. Teil A, Ziff. 2.3.2 der Festsetzungen)

Über die Anrechnung von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume, in „Nichtvollgeschossen“ enthält der bisher rechtskräftige Bebauungsplan „Löherplatz“ 2. Teiländerung keine Regelung. Damit sind nach § 20 Abs. 3 BauNVO Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume, in „Nichtvollgeschossen“, ohne Anrechnung zulässig.

Damit erkennbar wird, in welchem Umfang sich die 4. Teiländerung des Bebauungsplans „Löherplatz“ vollzieht, wurde diese Regelung aufrecht erhalten. Zur Eindeutigkeit erfolgte dazu eine Festsetzung in der 4. Teiländerung des Bebauungsplans „Löherplatz“.

6.2.3.3 Nichtanrechnung von Geschossflächen in Vollgeschossen, die als Stellplätze und Garagen genutzt werden (s. Teil A, Ziff. 2.3.3 der Festsetzungen)

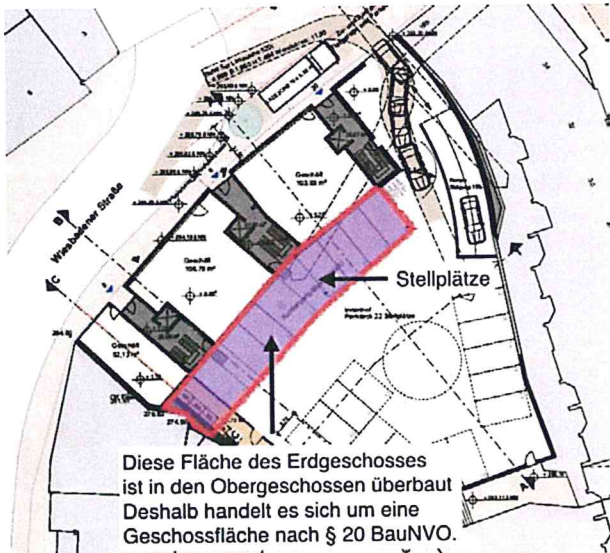


Bild 12 „Stellplätze im Vollgeschoss“

Die 4. Teiländerung des Bebauungsplans „Löherplatz“ soll die Zulässigkeit eines Vorhabens regeln. Geplant ist eine Mischnutzung aus Einzelhandelsbetrieben und Wohnungen, in der, nach der städtebaulichen Ordnung, erforderlichen Dichte. Für diese Nutzungen sind Stellplätze erforderlich.

Der dreieckförmige Grundstückszuschnitt erschwert die Anordnung der Stellplätze. Aus diesem Grund muss ein Teil des Erdgeschosses für die Errichtung der Stellplätze genutzt werden. Nach § 21a Abs. 3, Nr. 3 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass der dafür erforderliche Flächenanteil nicht auf die zulässige Geschossfläche angerechnet wird. Davon macht der Bebauungsplan Gebrauch. Die städtebaulichen Gründe für das erforderliche Maß der Geschossfläche wurden in Ziff. 6.2.3 ff. genannt. Die Bereitstellung der notwendigen Stellplätze ist nach den baurechtlichen Vorschriften erforderlich.

6.2.4 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (s. Teil A, Ziff. 2.4 der Festsetzungen)

Die Wiesbadener Straße besitzt ein Gefälle Richtung Rodergasse. Die geplante Bebauung schließt zwischen zwei Bestandsgebäuden eine Lücke. An die Erdgeschossfußbodenhöhen dieser Bestandsgebäude muss die Höhenlage der geplanten Bebauung angepasst werden. Die städtebauliche Ordnung erfordert die Gliederung der neuen Bebauung in Form von „Einzelgebäuden“ und die Nutzung des Erdgeschosses durch Einzelhandelsbetriebe. Aus diesem Grund muss die Höhenlage des Erdgeschosses, stufenweise der Höhenlage der Wiesbadener Straße bzw. Rodergasse angepasst werden. Grundlage der Höhenanpassung ist die an der Wiesbadener Straße vorhandene Gebäudestruktur die eine Gliederungslänge von ca. 10 bis 14 m besitzt. Die Gebäudestruktur der geplanten Bebauung ist annähernd in dieser Größenordnung gegliedert.

Damit der Höhenbezug eindeutig festgelegt ist, wurde die entsprechende Höhe ü. NN. (Höhe über Normal-Null, entspricht Meereshöhe) festgesetzt.

6.2.5 Traufhöhen (s. Teil A, Ziff. 2.5 der Festsetzungen)

Bezogen auf die Gliederung der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe erfolgt auch eine Gliederung der Traufhöhen. Die Traufhöhen ergeben sich zunächst grundsätzlich durch den Anschluss an die Bestandsgebäude. Nach § 16 BauNVO bestimmen die Traufhöhen auch das Maß der baulichen Nutzung. Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl wurde in Ziff. 6.2.2 ff. u. 6.2.3 ff. begründet. Damit das zur städtebaulichen Ordnung erforderliche Maß der baulichen Nutzung erreichbar ist, wurde die dafür erforderlichen Traufhöhen festgesetzt.

Der Geltungsbereich der 4. Teiländerung des Bebauungsplans „Löherplatz“ gehört zu einem Quartier, in dem sich in den letzten Jahren ein Wandel vollzogen hat. Das Quartier bildet den Übergangsbereich zur historischen Altstadt. In der historischen Altstadt entwickelte sich die gestalterische Ausprägung über Jahrhunderte und hat, nach unserem heutigen Empfinden, ihre „ideale Form“ gefunden. Das ist für den Übergangsbereich zur historischen Altstadt noch nicht der Fall.

Stadt Idstein - Bebauungsplan „Löherplatz“ 4. Teiländerung, Stand 28.11.17



Bild 13 „Bestandsgebäude Wiesbadener Straße“

Die Bestandsgebäude sind zweigeschossig und besitzen eine geschätzte Traufhöhe von ca. 6,50 m bis ca. 7,50 m. Die an diese Gebäude angrenzenden Gebäude Wiesbadener Straße 10 „Apotheke“ und Rodergasse 18 b besitzen eine mittlere Traufhöhe von ca. 9,00 m. Der vom Einmündungsbereich der Wiesbadener Straße in die Rodergasse und die Limburger Straße gebildete Stadtraum ist relativ groß. Eine Anpassung der Traufhöhen der geplanten Bebauung an die angrenzenden Bestandsgebäude wirkt sich deshalb auf die Besonnung und Belichtung der umgebenden Bebauung nicht negativ aus.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan „Löherplatz“ 2. Teiländerung setzt eine Traufhöhe von 9,00 m fest. Als Bezug gilt die angrenzende Verkehrsfläche, in Gebäudemitte, bei einem Gebäudeabschnitt von max. 25 m Länge. Durch das Gefälle der Wiesbadener

Straße ergibt sich dabei eine maximale Traufhöhe (talseitig) von ca. 9,40 m.

Die folgende Darstellung zeigt die Fassade des geplanten Gebäudes (farbige Darstellung). In „weiß“ ist die nach den Festsetzungen der 2. Teiländerung des Bebauungsplans „Löherplatz“ zulässige Fassadendimension dargestellt. Das weiße Dreieck deutet die Traufhöhe an, bezogen auf die zulässige Gebäudetiefe und der festgesetzten Dachneigung von 45°. Blau dargestellt ist die in der 4. Teiländerung des Bebauungsplans zulässige mittlere Traufhöhe. Die geplante 4. Teiländerung des Bebauungsplans „Löherplatz“ setzt für die an den Gebäudebestand angrenzende Bebauung die betreffenden Bestandshöhen fest. Für den dazwischen liegenden Gebäudeabschnitt ermöglicht die Festsetzung eine mittlere Traufhöhe von 9,66 m bzw. 9,98 m.

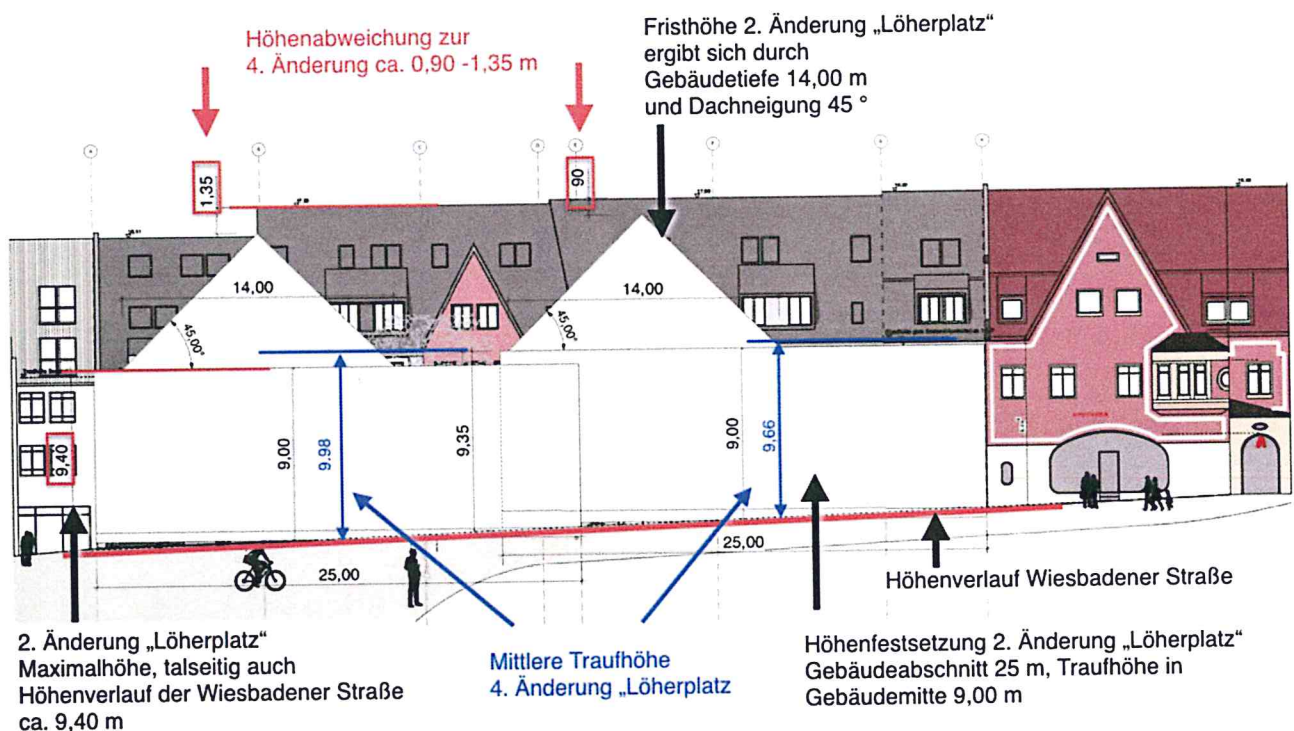


Bild 14 „Vergleich - Fassadendimension 2. Teiländerung (weiß), geplanten 4. Teiländerung (farbig)“

Die bisher zulässige mittleren Traufhöhe von 9,00 erhöht sich um ca. 1,00 m. Die ursprünglich geplante städtebauliche Ordnung wird dadurch nicht wesentlich verändert.

Damit der Höhenbezug eindeutig festgelegt ist, wurde die entsprechende Höhe ü. NN. (Höhe über Normal-Null, entspricht Meereshöhe) ermittelt und festgesetzt, wie folgt:

Fassadenmitte/Schnittpunkt angrenzende Verkehrsfläche ü.NN.+ mittlere Traufhöhe = Traufhöhe ü. NN.

Stadt Idstein - Bebauungsplan „Löherplatz“ 4. Teiländerung, Stand 28.11.17

Durch die Gliederung der Fassade mit erkerförmigen Bauteilen oder Zwerchgiebeln kann eine Unterbrechung bzw. Erhöhung der Trauflinie erfolgen. Diese Unterbrechungen sind zur städtebaulichen Ordnung erwünscht. Aus diesem Grund wurde eine Überschreitung der Trauflinie bei diesen Bauteilen zugelassen.

6.2.6 Firsthöhen (s. Teil A, Ziff. 2.6 der Festsetzungen)

Die Firsthöhen ergeben sich zunächst grundsätzlich durch den Anschluss an die Bestandsgebäude. Die Gliederung der Firsthöhen ergibt sich durch die festgesetzten Traufhöhen. Die Dachform und die Dachneigung wurde den angrenzenden Bestandsgebäuden angepasst.

Für die Festsetzung der Firsthöhen gilt die Begründung der Traufhöhen entsprechend.

6.2.6.1 Brüstungshöhen (s. Teil A, Ziff. 2.6.1 der Festsetzungen)

Die Fassade zum Innenhof ermöglicht Dachterrassen. In diesem Teilbereich wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die erforderliche Höhe der Brüstung der Dachterrasse mitbestimmt. Dieser Teil wirkt vergleichbar einem Flachdach.

Die festgesetzte Brüstungshöhe wurde mit den Geschosshöhen und der erforderlichen Höhe der Brüstung der Dachterrasse ermittelt. Es handelt sich um die „höchste schattenwerfende Kante“.

Die festgesetzte Höhe passt sich der Höhenentwicklung der im Innenhof vorhandenen Bestandsfassaden an. Eine negative Auswirkung auf die Besonnung und Belichtung der umgebenden Bebauung wird nicht erfolgen.

6.2.7 Anzahl der Vollgeschosse (s. Teil A, Ziff. 2.7 der Festsetzungen)

Durch die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen ist die Höhe der baulichen Anlage eindeutig bestimmt. Die Festsetzung der Vollgeschosse dient der Ergänzung dieser Festsetzungen. Durch die Festsetzung der Traufhöhen ist aus städtebaulichen Gründen nur eine dreigeschossig wirkende Fassade zulässig. Durch die überbaubare Grundstücksfläche und die zulässige Firsthöhe kann im Dachraum ein weiteres Vollgeschoss entstehen. Dadurch wird die zur Belebung der Innenstadt angestrebte hohe Wohnungsdichte ermöglicht. Eine in der Fassade überhöhte Bebauung ist damit ausgeschlossen.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (s. Teil A, Ziff. 3 der Festsetzungen)

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde an der Wiesbadener Straße und an den Bestandsgebäuden Wiesbadener Straße 10 „Apotheke“ und Rodergasse 18 b mit Baulinien festgesetzt. An den Baulinien muss die neue Bebauung errichtet werden. Diese Festsetzung führt zu einer geschlossenen, direkt an der Verkehrsfläche errichteten Bebauung, die der vorhandenen städtebaulichen Ordnung entspricht. Ein Vor- bzw. Rücktreten von Gebäudeteilen wurde im geringfügigem Umfang (0,50 m) zugelassen. Aus städtebaulichen Gründen soll die Fassade gegliedert werden, das kann durch Zwerchgiebel oder erkerförmige Bauteile erfolgen. Diese Bauteile gehören zum Stadtbild und sollen deshalb ermöglicht werden.

In Richtung Blockhof wurde die überbaubare Grundstücksfläche mit Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenze gliedert die überbaubare Grundstücksfläche in zwei Teile. Der Hauptgebäudeteil besitzt eine Bautiefe von ca. 12,00 m und entspricht den angrenzenden Bestandsgebäuden. Der zweite Teil ist mit Abstand zu den Bestandsgebäuden vorgelagert und besitzt eine Tiefe von ca. 4,50 m. Die daraus entstehende Gesamttiefe von ca. 16,50 m ermöglicht Wohnungen mit beidseitiger Belichtung, in der aus städtebaulichen Gründen angestrebten baulichen Dichte (angemessene Wohnungsdichte in der Innenstadt).

Damit den Wohnungen attraktive wohnungsnaher Freiräume zugeordnet werden können, wurde zugelassen, dass Terrassen und Balkone die Baugrenze überschreiten können. Der Innenhof besitzt eine dafür angemessene Größe.

Die Errichtung der Tiefgarage ist an den Grundstücksgrenzen zulässig. Zur Eindeutigkeit dieses Festsetzungswillens wurde für die Errichtung für die Tiefgarage an der Grundstücksgrenze eine Baulinie festgesetzt.

6.4 Flächen für Stellplätze in Tiefgaragen (s. Teil A, Ziff. 4 der Festsetzungen)

6.4.1 Von Tiefgaragen überbaute Fläche (s. Teil A, Ziff. 4.1 der Festsetzungen)

Das aus städtebaulichen Gründen festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll im angemessenen Umfang Einzelhandelsbetriebe und Wohnungen ermöglichen. Diese Nutzungen erfordern die baurechtlich notwendigen Stellplätze.

Im Erdgeschoss der Tiefgarage befinden sich 8 Mitarbeiterstellplätze (gewerbliche Nutzung) und 14 Bewohnerstellplätze. Im Untergeschoss befinden sich weitere 18 Bewohnerstellplätze. Die Tiefgarage besitzt damit insgesamt 40 Stellplätze. Besucherstellplätze für die gewerbliche Nutzung sind nicht vorgesehen. Diese Stellplätze würden zu Konflikten bei der Zu- und Abfahrt führen und unerwünschte Immissionen verursachen.

Für das Vorhaben wurde ein „Akustisches Gutachten“ erstellt (INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR AKUSTIK UND BAUPHYSIK mbH & Co. KG, Akustisches Gutachten A 72444/5039). Das Gutachten kommt zum Ergebnis (s. S. 19, 8. Zusammenfassung): „Auf Nachbargrundstücken sowie dem eigenen Grundstück werden die Immissionsrichtwerte (MI) am Tag und in der Nacht eingehalten. Beurteilungen erfolgen dabei getrennt für die Mitarbeiter- und Anwohnerparkplätze.“

Die Tiefgarage besitzt eine Belüftungsöffnung im Blockinnenbereich. Die damit verbundenen Auswirkungen auf den Schallschutz wurden ebenfalls untersucht.

Art (Standort)	Tag	Nacht
Mitarbeiter (EG)	2	-
Anwohner (EG)	3,3	0,44
Anwohner (UG)	2,7	0,36

Angaben in Fahrbewegung pro Stunde

Bild 15 „Tabelle -Fahrzeuggewegung“

Die Tiefgarage wird im wesentlichen nur durch die Bewohner genutzt. In dem „Akustischen Gutachten“ wird auf Seite 10 die Fahrzeugbewegung pro Stunde geschätzt. Insgesamt wird ein Mittelwert von 8 Fahrzeugbewegungen pro Stunde angenommen (s. folgende Tabelle). Die Belüftungs- und Belichtungsoffnung befindet sich im Mindestabstand ca. 7 - 8 m vom nächstgelegenen Fassadenteil entfernt. Der Abstand vergrößert sich im Einflussbereich bis auf ca. 18,00 m. Aufgrund der geringen Fahrzeugbewegungen in der Tiefgarage, des relativ großen Abstandes der Fassaden und der Größe des Blockinnenbereichs, erfolgt keine Überschreitung der einzuhaltenden Grenzwerte.

Auf der Grundlage der geringen Fahrzeugbewegungen werden keine belästigenden Wirkungen durch Schadstoffe und Gerüche erwartet.

6.4.2 Zu- und Abfahrt der Tiefgaragen (s. Teil A, Ziff. 4.2 der Festsetzungen)

Die Zufahrt zur Tiefgarage ist aus funktionalen / technischen Gründen am tiefsten Punkt der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche sinnvoll. Eine Zufahrt, z.B. in Fassadenmitte oder angrenzend zum denkmalgeschützten Apothekengebäude, scheidet deshalb aus topographischen Gründen aus. Eine Zufahrt über den Innenhof würde in dem bisher relativ immissionsgeschützten Bereich Konflikte verursachen.

Die Garagenzufahrt bzw. -abfahrt erfordert eine sensible Betrachtung ihrer Auswirkung auf die Verkehrsströme der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Fußgänger, fließender Verkehr, etc.). Der Begegnungsverkehr bei der Ein- und Ausfahrt muss konfliktfrei mit den übrigen Verkehrsabläufen im Bereich Wiesbadener Straße, Rodergasse und Schulze-Delitzsch-Str. erfolgen können.

Als Konfliktlösung ist z.B. eine zweispurige Zu- und Ausfahrt bei der Tiefgarage denkbar. Die dabei entstehende große Fassadenöffnung im Erdgeschoss ist ein gestalterischer Nachteil. Bei einer gemeinsam genutzten Zu- und Ausfahrtsspur (einspurige Zu- und Ausfahrt) muss eine „Warteposition“ für das ein-fahrende Fahrzeug im Einmündungsbereich der Rodergasse in die Wiesbadener Straße hergestellt werden.. Die „Warteposition“ wird dann genutzt, wenn eine Signalanlage die Zufahrt, wegen eines ausfahrenden Fahrzeuges sperrt. In diesem Fall müssen alle anderen Verkehrsabläufe konfliktfrei ablaufen können. Zum Nachweis erfolgte im Auftrag des Vorhabenträgers eine verkehrstechnische Untersuchung. Am 20.07.17 hat zum praktischen Nachweis auch eine Befahrung stattgefunden. Dabei wurde festgestellt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen im Zu- und Abfahrtsbereich der geplanten Tiefgarage zu erwarten sind (z.B. durch die im Kurvenbereich entstehenden Schleppkurven bei Begegnungsverkehr).

Stadt Idstein - Bebauungsplan „Löherplatz“ 4. Teiländerung, Stand 28.11.17

Für die Abfallgefäße zur Müllentsorgung muss eine ausreichend große Stellfläche vorhanden sein. Die Abdienung von der öffentlichen Verkehrsfläche aus, ist zu gewährleisten. Die Abfallgefäße werden am Abfuhrtag über die Tiefgaragenzufahrt an die öffentliche Verkehrsfläche gebracht. Der Raum an der Tiefgaragenzufahrt, darf durch das Abstellen der Müllgefäße nicht eingeengt werden. Insbesondere bei der Abfuhr von Elektroschrott und Sperrmüll sind temporäre Konflikte zu vermeiden.

In der „Verkehrlichen Bewertung“ Wohnbebauung Rodergasse⁴, wurde die Situation beurteilt. Für den Abholtag des Mülls wurde ein Standplatz für fünf Müllcontainer neben der Tiefgaragenzufahrt, im öffentlichen Raum vorgesehen. Die Bewertung kommt zum Ergebnis, dass die Erfordernisse des Verkehrs dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Der betroffene Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche gehört nicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Bei der konfliktfreien Zufahrt handelt es sich um die „Sicherstellung der Erschließung“ im Sinne der § 30 und § 33 BauGB, von der die Zulässigkeit des Vorhabens abhängig ist.

6.4.3 Höhenlage der Tiefgaragenüberdeckung (s. Teil A, Ziff. 4.3 der Festsetzungen)

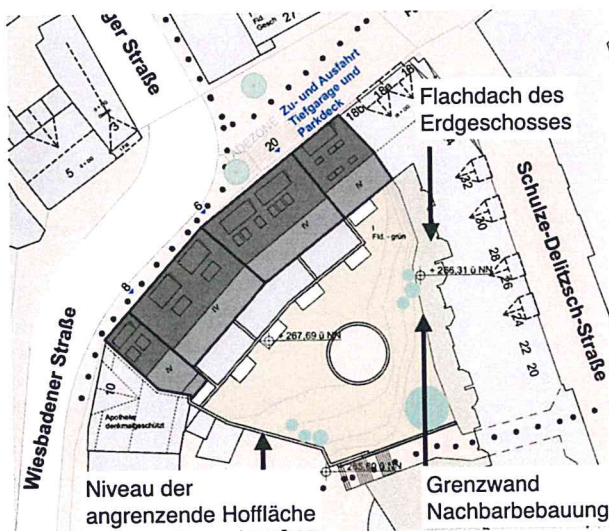


Bild 16 „Tiefgaragenüberdeckung“

Die Tiefgarage muss wegen der geringen Größe und des Zuschnitts des Grundstücks zweigeschossig errichtet werden. Auf der Höhe des Erdgeschosses befindet sich die „Erdgeschossenebene“ der Tiefgarage, darunter die „Untergeschossebene“. Die Tiefgarage schließt höhengleich an eine geschlossene Grenz wand der Nachbarbebauung an. Die Grenz wand wird durch das Erdgeschoss der Nachbarbebauung gebildet. Das Erdgeschoss besitzt in diesem Bereich ein Flachdach. Die Höhe des Flachdachs ist die Anschluss höhe der Tiefgaragenüberdeckung. Ein Teil des Innenhofes liegt auf dem Niveau der Tiefgaragenüberdeckung. Durch die festgesetzte Höhenlage entsteht ein fast niveaugleicher Innenhof.

6.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (s. Teil A, Ziff. 5 der Festsetzungen)

6.5.1 Pflanzgebot (s. Teil A, Ziff. 5.1 der Festsetzungen)

Die Tiefgaragenüberdeckung muss als begrünte Fläche hergestellt werden. Die Bepflanzung muss mit Rasen, Stauden, Sträuchern und Bäumen II. Ordnung erfolgen. Ausnahmen gelten für Öffnungen in der Tiefgarage und Terrassen an den Gebäuden. Neben dem gestalterischen Aspekt wirkt die Bepflanzung positiv auf das Mikroklima. Die Erwärmung der Fläche durch Sonneneinstrahlung ist gegenüber versiegelten Flächen geringer. Auf den begrünten Flächen entsteht kein Staub. Die regelmäßige Bewässerung der Flächen und die Verdunstung von Feuchtigkeit durch die Pflanzen, wirkt an heißen Sommertagen temperaturmindernd.

6.5.2 Bodensubstrat (s. Teil A, Ziff. 5.2 der Festsetzungen)

Die Bepflanzung erfordert eine ausreichend hohe Substratschicht. Damit eine dauerhafte Bepflanzung sichergestellt ist, muss diese Schicht nach den Regeln der Vegetationstechnik mindestens 60 cm Aufbauhöhe besitzen. Erfolgen Gehölzpflanzungen muss die Vegetationsschicht in den betreffenden Bereichen auf mindestens 80 cm erhöht werden.

Die getroffene Festsetzung stellt sicher, dass die Regeln der Vegetationstechnik beachtet werden.

⁴ (Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt 31.05.2017., Stadt Idstein Wohnbebauung Rodergasse, verkehrliche Bewertung)

Stadt Idstein - Bebauungsplan „Löherplatz“ 4. Teiländerung, Stand 28.11.17

6.5.3 Anpflanzen von Bäumen II. Ordnung (s. Teil A, Ziff. 5.3 der Festsetzungen)

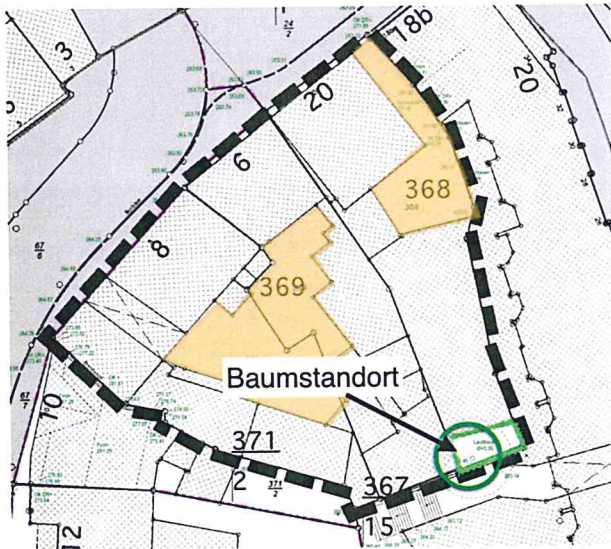


Bild 17 „Aufgegebenen Baumstandort“

Das Pflanzgebot gilt als Ersatz für den Verlust eines vorhandenen Baums. Er befindet sich im Bereich der geplanten Tiefgarage. Die Erhaltung des Baums wurde geprüft. Bei Errichtung einer zweigeschossigen Tiefgarage werden die Standortbedingungen des Baums wesentlich beeinflusst. Auch bei größter Sorgfalt während der Baumaßnahmen und vegetations-technischen Maßnahmen (z.B. Wurzeldrainage und - belüftung) kann die dauerhafte Erhaltung nicht gewährleistet werden. Im Rahmen der Abwägung wird deshalb auf die Erhaltung des Baumes verzichtet. Als Ersatz werden zwei Bäume II. Ordnung im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Bäume können eine Wuchshöhe von ca. 12 m und eine Breite von ca. 6,00 m erreichen. Mit den erforderlichen vegetations-technischen Maßnahmen ist bei fachgerechter Pflege eine dauerhafte Erhaltung der Bäume sichergestellt. Das Vegetationsvolumen der neuen Bäume wird mit der Zeit größer als bei dem verloren gegangenen Baum sein.

6.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen (s. Teil A, Ziff. 6 der Festsetzung)

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom Fachdienst III.2 Umwelt Immissionschutz des Rheingau-Taunus-Kreises darauf hingewiesen, dass Luftwärmepumpen die weder bau- noch immissionsrechtlich genehmigt werden müssen, zu Konflikten führen können. Es wurde vom Fachdienst angeregt im Bebauungsplan eine Regelung dazu aufzunehmen. Dieser Anregung wurde mit der getroffenen Festsetzung gefolgt.

7 Begründung Teil B - Bauordnungsrechtl. Festsetzungen § 81 Abs. 4 HBO

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in unmittelbarer Umgebung der nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz abgegrenzten Gesamtanlage „Altstadt Idstein“.

Das Quartier, gebildet durch die Schulze-Delitzsch-Str. die Wiesbadener Straße und in einem Teilbereich, durch die Rodergasse, hat in den letzten Jahren eine bauliche Wandlung vollzogen. Diese Wandlung wird mit der geplanten Bebauung an der Rodergasse bzw. Wiesbadener Straße abgeschlossen.

Die Baustruktur des Quartiers bildet in ihrer städtebaulichen, kulturellen und ästhetischen Ausprägung mit der „historischen Altstadt“ kein Gesamtensemble. Das Quartier ist Teil des Stadtraums der zwischen „historischer Altstadt“ und ihren Randquartieren vermitteln soll. Eine Anwendung der „Altstadtsatzung“ zur Gestaltung des Vorhabens ist deshalb nicht erforderlich.

Die Gestaltung der neuen Bebauung muss den städtebaulichen Charakter der angrenzenden Altstadt und der Wiesbadener Straße berücksichtigen. Folgende Grundregeln können dabei eine Rolle spielen:

- in der Fassade an der Wiesbadener Straße, in der Achse der Limburger Straße, sollte eine Akzentuierung erfolgen;
- es ist zu prüfen ob im Erdgeschoss (Schaufensterbereich) eine Sockelgestaltung erfolgen kann;
- die Gestaltung der Fassaden sollte durch eine Vielfalt von Elementen, die in der Altstadt bereits vorhanden sind, (z.B. durch unterschiedliche Putzstrukturen, Faschenmotive) erfolgen;
- die Dachform, die First- und Traufhöhen des Anschlussgebäudes muss dem Einzeldenkmal „Apotheke“ angepasst werden;
- Bei der Anwendung von Dachflächenfenstern ist auf eine Regelmäßigkeit zu achten, das gilt auch für die Lage und Größe von Dachgauben.
- Die Eindeckung der Gebäude sollte mit Naturschiefer erfolgen.

Auf der Grundlage dieser Überlegungen erfolgten die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung.

7.1 Dachgestaltung (s. Teil B, Ziff. 1 der Festsetzungen)

7.1.1 Satteldach (s. Teil B, Ziff. 1.1 der Festsetzungen)

Die angrenzende Bebauung an der Rodergasse und die zum Quartier gehörende Bebauung an der Schulze-Delitzsch-Straße besitzen Satteldächer, mit einer Neigung von ca. 45°. Diese Dachform ist auch in der 2. Teiländerung des Bebauungsplans „Löherplatz“ festgesetzt. Es sind keine städtebaulichen Gründe erkennbar, in der 4. Teiländerung des Bebauungsplans davon abzuweichen.

7.1.2 Mansarddach (s. Teil B, Ziff. 1.2 der Festsetzungen)

An einer Seite grenzt an die geplante Bebauung das Baudenkmal „Apotheke“. Das Baudenkmal besitzt ein Mansarddach. Der Gebäudegiebel ist durch die Dachform sehr ausgeprägt. Durch den direkten Anschluss eines Satteldachs, in vergleichbarer Trauf- und Firsthöhe, könnte die gestalterische Wirkung des Baudenkmals „Apotheke“ gestört werden.

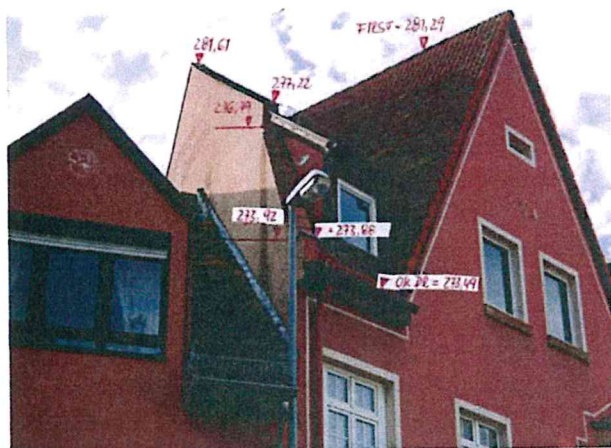


Bild 18 „Baudenkmal -Apotheke-“

Das Bild zeigt das Mansarddach des Baudenkmals „Apotheke“ mit dem Anschluss des Bestandsgebäudes mit einem Satteldach. Das Bild verdeutlicht den schwierigen gestalterischen Übergang der Dachformen. Aus diesem Grund wurde im Anschluss an das Baudenkmal ein Mansarddach festgesetzt.

An das Mansarddach des geplanten Übergangsbaukörpers kann das Satteldach der weiteren Bebauung angefügt werden. Die dafür erforderlichen bautechnischen Lösungen für den Dachanschluss stören nicht mehr das Baudenkmal.

7.1.3 Flachdach (s. Teil B, Ziff. 1.3 der Festsetzungen)

Im Bereich des Innenhofes ist die Fassadengestalt im Stadtbild nicht mehr prägend. Die überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht die Errichtung attraktiver Wohnungen, mit einem ausreichend großen Angebot an Wohnfläche. Dafür wurde eine Bautiefe festgesetzt, die bei einem Satteldach, von 45° Neigung, zu einem sehr hohen mächtigen Dach führen würde. Aus diesem Grund wurde auf einer Teilfläche ein Flachdach festgesetzt. Dieses Flachdach kann für die angrenzende Wohnung als Dachterrasse genutzt werden und den Wohnwert steigern.

7.1.4 Dacheindeckung (s. Teil B, Ziff. 1.4 der Festsetzungen)

Die Dachlandschaft der Innenstadt wird bei geeigneten Dächern von Naturschiefer geprägt. Das Mansarddach des Baudenkmals „Apotheke“ wurde mit rotbraunen Pfannen eingedeckt. Damit die Einzelstellung des Baudenkmals erhalten bleibt, muss das geplante Mansarddach des Übergangsbaukörpers mit Naturschiefer eingedeckt werden. Die Satteldächer im Geltungsbereich müssen ebenfalls, zur Eingliederung in die Dachlandschaft des Quartiers und den Übergangsbereich zur Altstadt, Dächer aus Naturschiefer erhalten.

7.1.5 Dachflächenfenster (s. Teil B, Ziff. 1.5 der Festsetzungen)

Dachflächenfenster ermöglichen die Belichtung von Dachräumen. Sie werden insbesondere bei Dachräumen verwendet, die zu Wohnzwecken genutzt werden.

Die Nutzung von Dachräumen zum Wohnen ist ein Beitrag zum Flächenschutz (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, s. § 1a BauGB). Die traditionelle Form der Dachbelichtung ist die Dachgaube, die als z.B. Schlepp- oder Spitzgaube ausgeführt werden kann. Bei der Nutzung der Dachräume zu Wohnzwecken müssen die Dachgauben in „Abmessung“ und „Anzahl“ relativ groß sein. Das führt zu stark zergliederten Dachflächen, die „kopflastig“ wirken.

Der technologische Fortschritt ermöglicht zu diesem Zweck Dachflächenfenster. Sie treten in der Dachgestaltung weniger hervor als die Dachgauben. Aus diesen Gründen wurden Dachflächenfenster für zulässig erklärt.

Stadt Idstein - Bebauungsplan „Löherplatz“ 4. Teiländerung, Stand 28.11.17

Damit sich die Dachflächenfenster in die Dachlandschaft integrieren, muss der Eindeckrahmen (nicht aus Glas bestehender Teil des Dachflächenfensters) sich der Farbe der Dachfläche anpassen. Die Anzahl und Größe der Dachflächenfenster muss sich der Dachfläche insgesamt unterordnen. Das ist dann der Fall, wenn der Flächenanteil der Fenster im Dach maximal 20 % groß ist.

7.1.6 Dachgauben und Zwerchgiebel (s. Teil B, Ziff. 1.6 der Festsetzungen)

Der Zwerchgiebel steht in der Flucht der Gebäudeaußenwand (Fassade). Dadurch unterscheidet sich der Zwerchgiebel von der Gaube, die sich unabhängig von der Fassade auf dem Dach befindet.

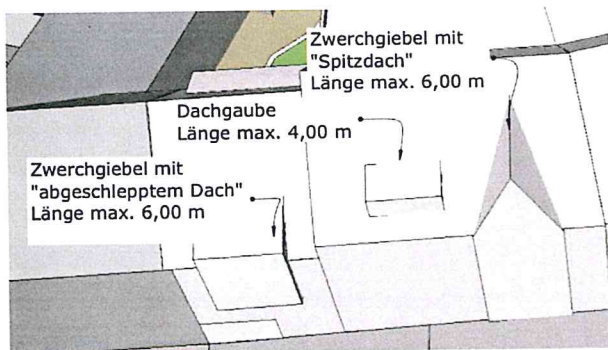


Bild 19 „Dachgauben und Zwerchgiebel - Wiesbadener Straße“

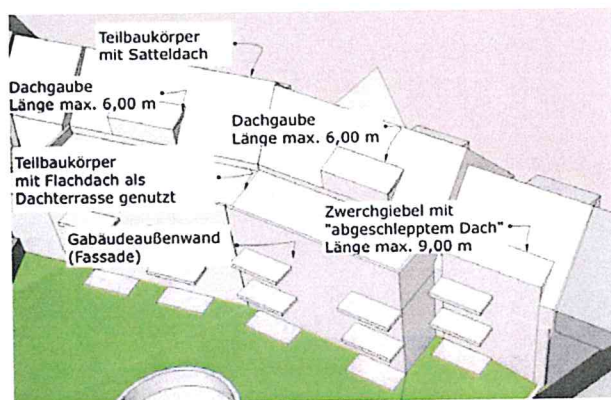


Bild 20 „Dachgauben und Zwerchgiebel - Innenhof“

Dachgauben und Zwerchgiebel dienen der Belichtung von Wohnungen im Dachraum. Sie sind in der Innenstadt von Idstein, über die Bauepochen hinweg, in vielfältiger Form angewendet worden. Darin liegen die Gründe der Zulässigkeit. Die Ausführung kann mit „Spitzdach“ oder „abgeschlepptem Dach“ erfolgen.

Damit die Dachgauben keine zu starke Dominanz in der Dachfläche besitzen wurde die Einzellänge begrenzt. Die Einzellänge von Gauben beträgt, in den Dachflächen an der Wiesbadener Straße / Roder-gasse max. 4,00 m und im Innenhof max. 6,00 m. Die Begrenzung ist eine Abwägung zwischen der erforderlichen Belichtung von Aufenthaltsräumen der Wohnungen im Dachraum und der erforderlichen zurückhaltenden Wirkung im Stadtbild.

Die Anordnung der Gauben muss mit den Fenstern, in der Fassade, vertikale Achsen bilden. Daraus entsteht eine harmonische Fassadengliederung mit erkennbarer Regel.

Zwerchgiebel sind zulässig, wenn sie mit der Hauptfassade in Verbindung stehen und ihre Gliederung berücksichtigen. Das bedeutet, dass die Fensterachsen in der Fassade die Achse des darüber befindlichen Zwerchgiebels bestimmen oder umgekehrt.

Es wurde festgesetzt, dass ein Zwerchgiebel, annähernd, im Achsverlauf (Blickachse) der Limburger Straße angeordnet werden muss.

Zwerchgiebel in Blickachsen anzuordnen, ist eine traditionelle Form der Stadtgestaltung und findet auch in der Altstadt von Idstein Anwendung.

Diese Gestaltungsregel dient dem Betrachter zur Orientierung, sie ermöglicht auch eine Fassadengliederung bei größeren Gebäudelängen. Darin liegen die Gründe dieser Festsetzung.

Dachgauben und Zwerchgiebel dürfen die Firstlinie nicht unterbrechen. Sie sollen keine „Nebenfirstlinien“ ausbilden. Der Firstlinienverlauf soll die Stellung der baulichen Anlage parallel zur Wiesbadener Straße bestimmen. Das Quartier befindet sich im Übergangsbereich zwischen der „historischen Altstadt“ und den angrenzenden Stadtquartieren. Die Gestaltungsregel soll diesen Übergangsbereich erkennbar machen.

7.2 Fassadengestaltung (s. Teil B, Ziff. 2 der Festsetzungen)

7.2.1 Material (s. Teil B, Ziff. 2.1 der Festsetzungen)

Ausserhalb der historischen Altstadt wird die Bebauung überwiegend durch Putzfassaden geprägt. Aus diesem Grund ist die Fassade zu verputzen. Durch die festgesetzten Trauf- und Firstlinien entsteht ein gegliederter Baukörper. Seine Gliederung ist auch durch die Struktur des Putzes erkennbar zu machen. Durch unterschiedliche, handwerkliche Techniken des Putzauftrags und materialbedingt, muss eine individuelle Oberflächenstruktur entstehen. Der Baukörper soll wie eine Aneinanderreihung von Einzelgebäuden wirken und sich dadurch in das Quartier einfügen.

Stadt Idstein - Bebauungsplan „Löherplatz“ 4. Teiländerung, Stand 28.11.17

7.2.2 Fenster (s. Teil B, Ziff. 2.2 der Festsetzungen)

Fenster sind im "stehenden Format" auszuführen, das heißt, die Höhe des Fensters muss erkennbar größer sein als die Breite. Es handelt sich dabei um die Fensterform die in der „historischen Altstadt“ angewendet wurde. Diese Fensterformate ermöglichen eine bessere Belichtung „tiefer“ Wohnräume. Durch dieses Fensterformat und ihrer Anordnung in der Fassade muss eine vertikale Gliederung erfolgen. Die gestalterische gewünschten Gebäudeabschnitte werden dadurch erkennbar.

Größere Fensterflächen oder im "liegenden Format" ausgeführte Fensteröffnungen können durch Aneinanderreihung von Fenstern im "stehenden Formaten" ausgeführt werden (Fenstergliederung). Sie erhalten dadurch auch eine „vertikal“ wirkende Gliederung.

7.2.3 Farbgebung (s. Teil B, Ziff. 2.3 der Festsetzungen)

Die „historische Altstadt“ ist durch eine vielfältige Farbgebung geprägt. Das soll auch in ihren Übergangsbereichen erfolgen. Bei der Farbgebung sollen "Erdfarben" in Pastelltönen (gelb, ocker, rot, braun, blau, türkis, grün, grau, etc.) angewendet werden. Dadurch entstehen harmonische Farbverwandtschaften. Gemeinsam mit den anderen Gestaltungselementen, wie Putzstruktur, Dachflächenfenstern, Zwerchgiebeln, etc., entsteht eine Gesamtgestalt, bei der kein verwendetes Element die alleinige Dominanz besitzt. Wie bei der Putzstruktur, muss sich die Farbgebung auf die Fassadenabschnitte (Wechsel der Trauf- u. Firsthöhe) beziehen.

7.3 Bauwerksgliederung (s. Teil B, Ziff. 3 der Festsetzungen)

Die Trauf- und Firsthöhen wurden als „Maximalhöhen“ festgesetzt (s. Teil A der Festsetzungen). Gestaltbestimmend sind die dadurch erkennbaren Bauwerksabschnitte. Aus diesem Grund wurde festgesetzt, dass bei Unterschreitung dieser Höhen, die festgesetzten Höhendifferenzen mindestens einzuhalten sind. Dadurch soll verhindert werden, dass z.B. mit einer niedrigeren Traufhöhe, ein ungegliedertes Bauwerk entstehen kann.

8 Sonstige Hinweise

8.1 Belange des Brandschutzes

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die nachfolgenden Anforderungen erfüllt werden.

8.1.1 Verkehrsanbindung

Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können. Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau Taunus Kreises - Kreisbrandinspektor -, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7,65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.

Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

8.1.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 38 Abs. 2 Hessische Bauordnung - 2002 in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen: Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) über drei Geschosse oder GFZ > 0,7 und < 1,2 muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen.

8.1.3 Hydranten

Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können. Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten. Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen.

8.2 Belange der Verkehrserschließung



Bild 21 „Pkw Ein- und Ausfahrt, Warteposition“

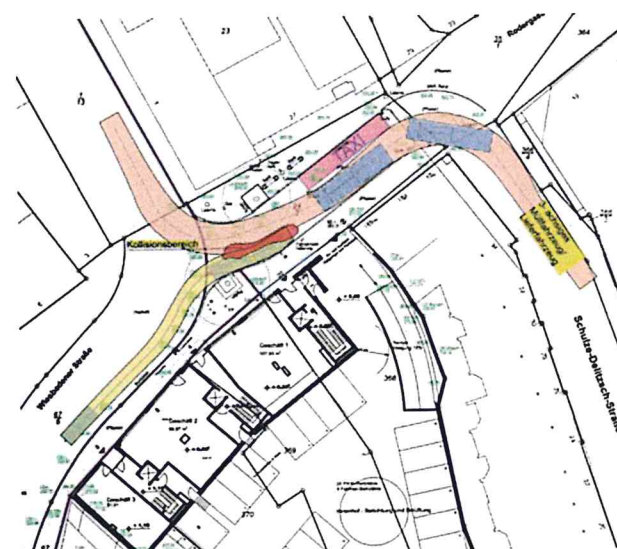


Bild 22 „Pkw-Warteposition, Begegnung Müllfahrzeug, Kennzeichnung Kollisionsbereich“



Bild 23 „Pkw-Zufahrt, Normalfall“

Die Belange der Verkehrserschließung wurden in der „Verkehrlichen Bewertung“ Wohnbebauung Roder-gasse“⁵ untersucht. Vorgeschlagen wird die unter-suchte Variante 1 (s. Seite 18 „6 Resümee“). Sie hebt die Einbahnregelung zwischen der Wiesbadener Straße und der geplanten Tiefgaragenzufahrt des Vorhabens auf. Dadurch ist Gegenverkehr zulässig und ermöglicht die Zu- und Abfahrt in Richtung Wies-badener Straße.

Bei einer einspurigen Tiefgaragenschließung des Vorhabens (gemeinsame Zu- und Abfahrt auf einer Spur) muss der Nachweis erfolgen, dass der Verkehrsablauf konfliktfrei möglich ist.

Der Nachweis erfolgte mit der Verkehrsuntersuchung durch das Ingenieurbüro Grandpierre & Wille (Juli 2017). In drei Darstellungen wurde der Verkehrsablauf analysiert (s. Bild 21 - 23). In Bild 22 ist mit dem regelmäßig verkehrenden größten Bemessungs-fahrzeug (Müllfahrzeug) ein Kollisionsbereich fest-gestellt worden (zeichnerisch-theoretisch). Zum prak-tischen Nachweis fand am 20.07.17 eine Befahrung statt. Dabei wurde festgestellt, dass Kollisionen ver-meidbar und keine erheblichen Beeinträchtigungen im Zu- und Abfahrtsbereich der geplanten Tiefgarage zu erwarten sind (s. dazu auch Ziff. 6.4.2 „Zu- und Ab-fahrt der Tiefgaragen“).

Die für die Errichtung des Vorhabens erforderliche Verkehrserschließung ist dadurch nachgewiesen wor-den.

Ausgefertigt, Idstein

.....
Christian Herfurth
Bürgermeister

Anlagen der Begründung

Anlage 1 Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt 31.05.2017, „Stadt Idstein Wohnbebauung Roder-gasse, verkehrliche Bewertung

Anlage 2 INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR AKUSTIK UND BAUPHYSIK mbH & Co. KG, Akustisches Gutachten A 72444/5039

⁵ (Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt 31.05.2017, Stadt Idstein Wohnbebauung Roder-gasse, verkehrliche Bewertung)