

# Bebauungsplan Marktplatz und Escher Straße 8 – 10

## Begründung

### 1. Planungsanlaß

Der am 6. September 2000 vom Regierungspräsidium Darmstadt genehmigte und seit dem 15. September 2000 rechtskräftige Bebauungsplan "Gänsbergspange" umfaßte mit seinem Geltungsbereich während seines Aufstellungsverfahrens einschl. der Offenlegung auch die Grundstücke Marktplatz 6, Escher Straße 8, 8 a und 10 (Flurstücke 99, 100/1 und 101/1 in Flur 10, Gemarkung Idstein). Mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 8. Juni 2000 wurden diese Flächen zur detaillierten Überprüfung der während der Offenlegung von den Grundstückseigentümern vorgebrachten Anregungen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Es wurde beschlossen, nach Überprüfung und Erörterung der Anregungen das Verfahren für diesen Teilbereich getrennt weiterzuführen (s. Ziff. 8, Seite 121 ff der Begründung zum Bebauungsplan Gänsbergspange).

Der vorliegende Entwurf berücksichtigt die vorgebrachten Bedenken, so daß nunmehr für den betr. Geltungsbereich das Aufstellungsverfahren weitergeführt werden kann. Die Planung schließt sich nahtlos an den Bebauungsplan "Gänsbergspange" an. Insofern kann auf dessen umfangreiche Begründung verwiesen werden, die allen Trägern öffentlicher Belange im Anhörungsverfahren zugestellt wurde. Da das naturschutzrechtliche Ausgleichskonzept des Bebauungsplanes Gänsbergspange auch das vorliegende Plangebiet umfaßt und sich die überbaubaren Flächen gegenüber dem Ursprungskonzept nur geringfügig in dem ohnehin nach § 34 BauGB bereits bebaubaren Gebiet verändert haben, wird auch hierzu auf den rechtskräftigen Plan und seine Begründung verwiesen.

### 2. Begründung der städtebaulichen Festsetzungen

Der Bereich südlich der Waldfläche des Tiergartens zwischen dem Wolfsbach und der Escher Straße ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Der stark eingegrünte Bereich stellt optisch eine Übergangzone zwischen dem Tiergarten und der Altstadt dar. Deshalb sollen die im Hangbereich liegenden Grundstücke auch weiterhin nur locker bebaut bleiben.

#### Grundstück Escher Straße 8 bis 10 (Flurstück 101/1):

Der der Tiergartensenke zugewandte Teil des Grundstücks sowie der steil nach Westen abfallende Hangbereich sollen als private Grünfläche den heutigen Charakter eines natürlichen, baumbestandenen Geländes behalten. Auf der zur Escher Straße orientierten Geländeterrasse sind im Bereich des bestehenden Wohnhauses und eines früher vorhandenen, bis auf den Keller abgebrochenen Gebäudes entsprechende überbaubare Flächen vorgesehen. In der zur Stadt hin exponierten Lage sollen die Gebäude max. zwei Vollgeschosse mit einer Traufhöhe von höchstens 4 m über Erdgeschoßfußboden aufweisen. Es ist offene Bauweise und eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die vorhandene Grundstücksüberfahrt zum Anwesen Escher Straße 8 a wird als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche ausgewiesen.

#### Escher Straße 8 a (Flurstück 101/1):

Das vorhandene Gebäude wird hinsichtlich der überbaubaren Fläche in seinem Bestand ausgewiesen. Es werden max. zwei Vollgeschosse in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Bei dem bestehenden zweigeschossigen Gebäude mit flachem Pultdach soll die Möglichkeit eröffnet werden, ein Satteldach als Nichtvollgeschosß zu errichten.

Marktplatz 6 (Flurstück 99):

Hinter der vorhandenen denkmalgeschützten Bebauung sieht der Bebauungsplan eine neue Bebauungsmöglichkeit mit einer überbaubaren Fläche vom ca. 100 m<sup>2</sup> und einer Geschößzahl III D (drittes Vollgeschoß im Dachraum) vor. Zugleich wird im Bereich des denkmalgeschützten Nebengebäudes am Wolfsbach ein nach Nordwesten gerichteter zweigeschossiger Anbau ermöglicht. Auf dem nördlichen Grundstücksteil ist im Abstand von 3 m zum Wolfsbach eine ca. 115 m<sup>2</sup> große überbaubare Fläche, die zweigeschossig überbaut werden kann, geplant. Die Grundflächenzahl für das Grundstück wird auf 0,3 festgesetzt.

Die Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet. Hierin ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Grundstücke 100/1 und 101/1 werden aufgrund der bereits ausgeübten Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei die in § 4 Abs. 3 Ziff. 1-3 genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen) allgemein zugelassen werden, während Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen sind.

Im Hinblick auf die vorhandene Hotelnutzung wird das Grundstück Marktplatz 6 ebenso wie die im Bebauungsplan "Gänsbergspange" bereits überplante Fläche des Nachbargrundstücks Marktplatz 4 als besonderes Wohngebiet gem. § 4 a Baunutzungsverordnung festgesetzt. Dabei sollen mit Rücksicht auf die auf dem Grundstück und die in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung Nutzungen gemäß § 4 a Abs. 2 Ziff. 3 (sonstige Gewerbebetriebe) und Abs. 3 (Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungstätten und Tankstellen) nicht zugelassen werden.

**3. Erschließung**

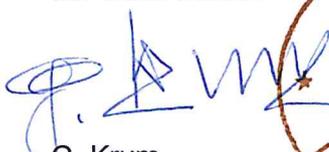
Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet ist über die vorhandenen Erschließungsanlagen gewährleistet. Weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

**4. Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Der detaillierte landschaftspflegerische Beitrag des Büros RENATUR zum Bebauungsplan "Gänsbergspange" bezog sich auch auf den vorliegenden Geltungsbereich. Die jetzige Plankonzeption sieht gegenüber dem ursprünglichen Entwurf auf dem Flurstück 101/1 eine zusätzliche überbaubare Fläche von ca. 200 m<sup>2</sup> auf einem heute bereits versiegelten Bereich vor. Auf dem Flurstück 99 sieht der Bebauungsplan auf einer Fläche, die bereits heute nach § 34 BauGB (ungeplanter Innenbereich) bebaubar wäre, eine zusätzliche Überbauung gegenüber dem Ursprungskonzept von ca. 115 m<sup>2</sup> vor. Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist mit dem Bebauungsplan "Gänsbergspange" in ausreichender Weise festgesetzt worden. Auf die planerischen Festsetzungen und die Begründung hierzu wird verwiesen.

Idstein, den 16. Juli 2004

Der Magistrat  
der Stadt Idstein

  
G. Krum  
Bürgermeister

