



STADT IDSTEIN

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

11. Änderung / Qualifizierung Bebauungsplan NassauViertel „Plangebiet M 10 A und M 10 C“

BEGRÜNDUNG

Projekt: S 627/12

Stand: Januar 2014

PLANERGRUPPE ASL

Heddernheimer Kirchstraße 10, 60439 Frankfurt a.M.
Tel. 069 / 78 88 28 Fax: 069 / 789 62 46 E-Mail: info@planergruppeasl.de

im Auftrag von

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Frankfurter Strasse 39, 65189 Wiesbaden
Tel. 0611 / 3411 / 0 Fax: 0611 / 3411 / 3299 E-Mail: info@dsk-gmbh.de

Stand: 28.01.2014

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Ronald Uhle

(Projektkoordination, Stadtplanung)

Inhalt

Begründung		Seite
1.	Anlass, Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	4
2.	Rechtsgrundlagen	4
3.	Lage und Größe des Änderungsbereichs	5
4.	Bestand	6
5.	Planungsziele und rechtliche Festsetzungen	7
5.1	Übergeordnete Planungsziele	7
5.2	Bebauung	8
5.3	Verkehr	13
5.4	Grünordnung / Eingriffs- Ausgleichsplanung	13
5.5	Lärmschutz	14
5.6	Ver- und Entsorgung	15

1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein hat in ihrer Sitzung am 16.05.2013 die Aufstellung der 11. Änderung / Qualifizierung des Bebauungsplanes NassauViertel beschlossen.

Die Änderung bezieht sich auf die Plangebiete GE 2 und M 10. Im Mischgebiet M 10 hat sich eine Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung entwickelt. Im Kreuzungsbereich Walramstraße / Johann-Walter-Weg ist mittlerweile eine Kindertagesstätte errichtet worden. Die bauliche Umgebung macht es sinnvoll, östlich des Johann-Walter-Weges einen baulichen Übergang, z.B. in Form von Bürogebäuden, zum Gewerbegebiet GE 2 zu schaffen. Es ist daher zielführend eine Planänderung mit Umwidmung des östlichen Teilbereichs Gewerbegebiets zu einem Mischgebiet durchzuführen, die sich lediglich auf mischgebietskonforme (gewerbliche) Nutzungen beschränken.

Weiterhin ist vorgesehen, die Bebauungsplanfestsetzungen im östlichen Bereich des Plangebiet M 10 anzupassen. Insbesondere soll ein verträglicher baulicher Übergang im Bereich des noch unverkauften Grundstückes zur Bestandsbebauung in der Hans-Nitsche-Straße gefunden werden.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 11.06. 2013 (BGBl. I S. 1548)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 24 G vom 06.06. 2013 (BGBl. I S. 1482, 1496)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551 f.)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

in der Fassung vom 31.07. 2009 (BGBl. I, S

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 31 des Gesetzes vom 24.03.2010 (GVBl. I, S. 119) 16.12.2011 (GVBl. I S. 786).

Hessische Bauordnung (HBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629 - 654).

zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 08. 04.2013 (BGBl. I S. 734, 741 ff.)

Hessisches Wassergesetz (HWG)

in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548 - 583)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262, 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.06.2011 (GVBl. I S. 291)

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes NassauViertel erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB. Die Eingriffs- und Ausgleichplanung wurde bereits im Zuge der Erarbeitung des einfachen Bebauungsplanes durchgeführt. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind bereits weitgehend umgesetzt. Insofern sind auf formaler und inhaltlicher Ebene naturschutzrechtliche Ausgleichsbetrachtungen nicht anzustellen. Die Aufstellung eines Umweltberichts ist nicht erforderlich.

3. Lage und Größe des Änderungsbereichs

Die beiden Änderungsbereiche des Bebauungsplanes befinden sich nördlich der Walramstraße. Der westliche (1) grenzt unmittelbar an den Johann-Walter-Weg an und umfasst ca. 2.350 m² des ehemaligen Eingeschränkten Gewerbegebietes GE2. Der östliche (2) Änderungsbereich schließt an die Bestandsbebauung Hans-Nitsche-Straße 2-6 an und erstreckt sich über das Flurstück 214. Seine Größe beträgt ca. 1.464 m²

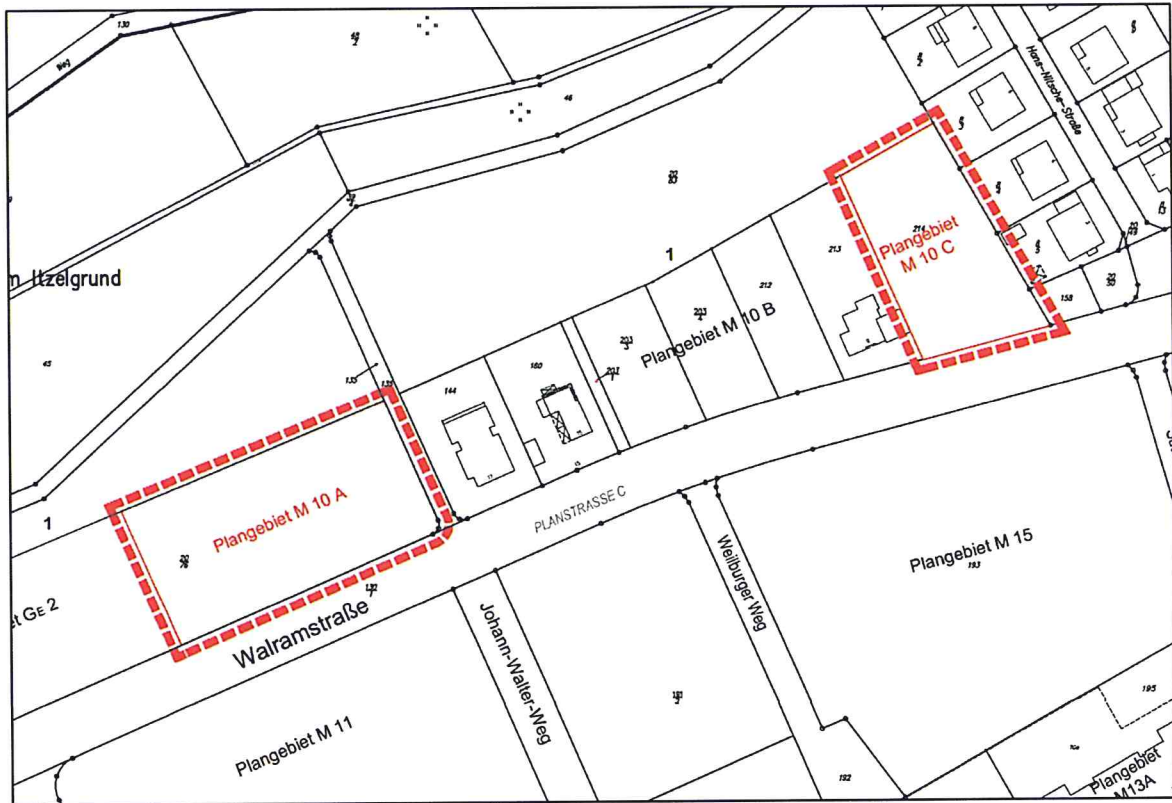


Abb.1: Geltungsbereiche 11. Änderung

4. Bestand

Der 1. Änderungsbereich ist derzeit als Eingeschränktes Gewerbegebiet im Bebauungsplan festgesetzt.

Das NassauViertel ist insgesamt durch Lärm vorbelastet. Neben den Verkehrssträngen der Bundesbahn und der B 275 geht vor allem von der höhergelegene Autobahn A3 eine Lärmbelastung aus. Das Gebiet liegt in einem mittelstark belasteten Lärmpegelbereich LPB 61 - 65 db(A). Zum Schutz von Nutzungen angrenzender Mischgebiete ist ein zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel mit $L_w = 55/42 \text{ dB (A)/m}^2$ festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung ist durch den Ausbau der Walramstraße gesichert. Eine weitere, wenn auch eingeschränkte, Erschließungsmöglichkeit besteht über den Johann-Walter-Weg, der über die Walramstraße hinaus in Richtung Norden als Wirtschaftsweg weiter verläuft.

Die Fläche liegt derzeit brach und wird jährlich gemäht.

Der 2. Änderungsbereich ist als Mischgebiet ausgewiesen. Das Grundstück ist noch nicht verkauft und unbebaut.

Das Gebiet liegt gleichfalls im Lärmpegelbereich LPB 61 - 65 db(A). Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Walramstraße. Das Grundstück verfügt über eine Grundstückstiefe von 48,00 m bis 55,00 m. Ebenso wie das westliche Nachbargrundstück eignet es sich für eine Bebauung mit einer zweiten Baureihe.

5. Planungsziele und Rechtliche Festsetzungen

5.1 Übergeordnete Planungsziele

Das geplante Eingeschränkte Gewerbegebiet Ge2 soll im Osten in ein Mischgebiet umgewandelt werden. Aus städtebaulicher Sicht wird durch diese Maßnahme ein sinnvoller baulicher Übergang, sowohl in nutzungs- und lärmtechnischer Hinsicht, als auch in Bezug auf eine sinnvolle Abstufung des Maßes der baulichen Nutzung und der Höhenentwicklung, zwischen dem Wohnen und dem Gewerbe erreicht. Die Fläche von 2.350 m² kann in zwei - drei Grundstücke aufgeteilt werden.

Die Baugrundstücke östlich des Wirtschaftsweges (Walramstraße Nr. 9 bis 17) werden zu einem neuen Plangebiet (M 10 B) zusammengefasst. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den baulichen Höhen bleiben entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplanes erhalten.

Im Planbereich M 10 C soll das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sowie die zulässige Höhenentwicklung zwischen der Höhenentwicklung im Bestandsgebiet Hans-Nitsche-Straße und dem Plangebiet M 10 B vermitteln. Auf diese Weise ist es möglich, einen harmonischen städtebaulichen Übergang zu finden, der auch den Schutzinteressen der Bestandsbebauung gerecht wird.

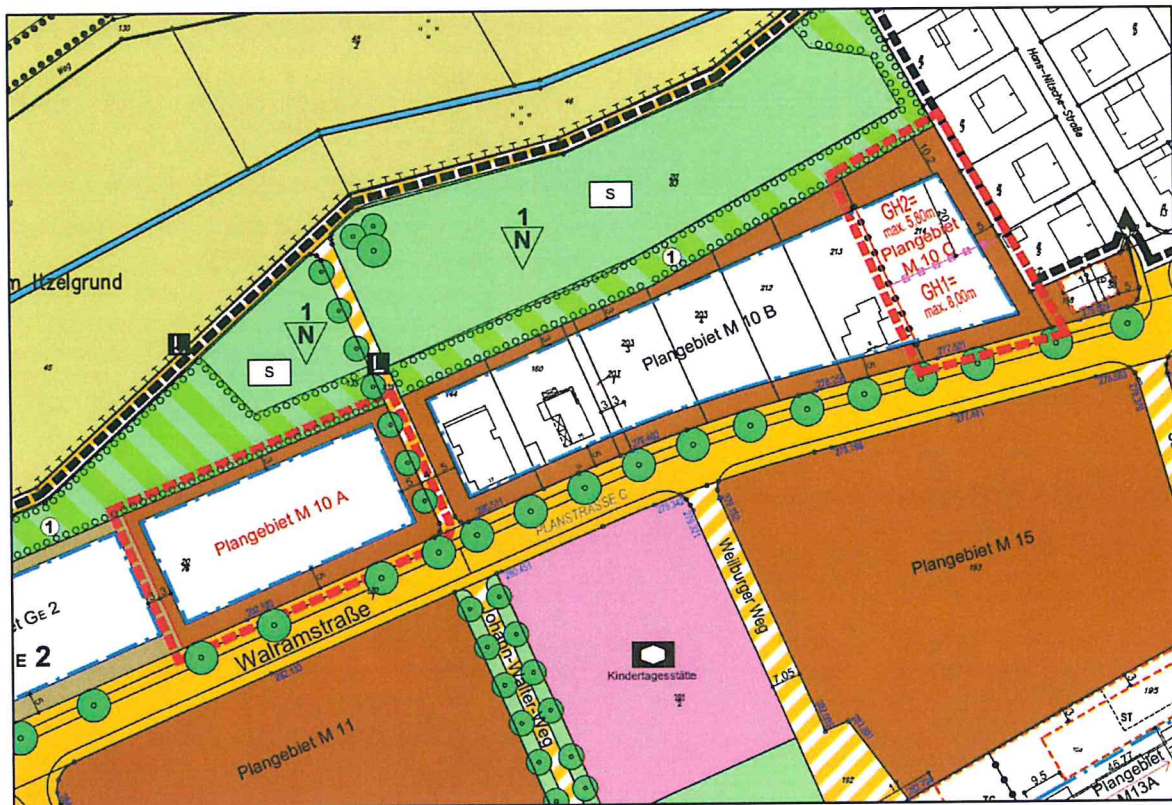


Abb.2: Auszug Bebauungsplan mit Geltungsbereichen der 11. Änderung

5.2 Bebauung

Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Festlegung der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Plangebiet M 10 A folgt die Planung den Vorgaben des ehemaligen Plangebietes M 10 (jetzt M 10 B). Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgelegt.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind auch als Ausnahme nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugrenzen

Im Plangebiet M 10 war als Maß der baulichen Nutzung eine dreigeschossige Bauweise mit einer GRZ von maximal 0,3 und einer GFZ von maximal 0,8 festgesetzt. Für den jetzt Planbereich M 10 B benannten Bereich erfolgt keine Änderungen der Festsetzungen.

Westlich des Johann-Walter-Weges im Plangebiet M 10 A, ist eine, zum eingeschränkten Gewerbegebiet vermittelnde, Erhöhung der GRZ auf 0,5 und der GFZ auf 1,0 vorgesehen.

Im Plangebiet M 10 C hingegen wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf II reduziert und die GFZ entsprechend auf 0,6 nach unten korrigiert. Die GRZ verbleibt bei 0,3.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

M 10 A	Geschosszahl max. = III GRZ max. = 0,5 GFZ max. = 1,0
M 10 C	Geschosszahl max. = II GRZ max. = 0,3 GFZ max. = 0,6

Aufgrund der Hangsituation wurde in verschiedenen Plangebietten ein Ausnahmetatbestand bezüglich der Zulässigkeit von Vollgeschossen in Kellergeschossen geregelt. Auch das Plangebiet M 10 war hiervon betroffen. Die Neufassung sieht nun vor, die Regelung in den Plangebietten M 10 A bis B fortzuschreiben und ein Kellergeschoss als zusätzliches Vollgeschoss zuzulassen.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung
M 10 A

Sockel- oder Kellergeschosse sind in folgenden Plangebietten ausnahmsweise als zusätzliche Vollgeschosse zulässig, wenn in Folge der Notwendigkeit höhen-einheitlicher Erdgeschosebenen das nach der HBO zulässige Maß für Nichtvollgeschosse aufgrund des vorhandenen Geländegefälles überschritten würde.

Dies gilt unter der Voraussetzung, dass die betreffenden Sockel- oder Kellergeschosse folgende Höhen, gemessen von der Oberkante der im Bebauungsplan festgelegten Geländeoberfläche bis OK FFB Erdgeschoss, nicht überschreiten:

In den Plangebietten M 10 A und M 10 B:
> maximal 3,00 m.

Ist die Geländeoberfläche im Bebauungsplan nicht festgesetzt, so gilt statt ihrer die natürliche Geländeoberfläche.

In den von der Änderung betroffenen Plangebieten wird jeweils eine offene Bauweise ohne Einschränkungen festgesetzt.

**Planungsrechtliche
Festsetzungen**

Bauweise
M10 A und C

Offene Bauweise

Der Abstand der Baugrenze zur Walramstraße beträgt, entsprechend dem benachbarten Plangebiet M 10 B, 5,00 m. Die Abstände zur nördlichen Grundstücksgrenze betragen in der Regel 3,00 m, in dem östlichen Plangebiet (M10C) bis zu 10,20 m.

**Planungsrechtliche
Festsetzungen**

Überbaubare Flächen
M10 A und M10 C

Baufenster mit Baugrenzen

Höhe der baulichen Anlagen

Im Plangebiet M 10 wurde eine Traufhöhe von 9,50 m und eine Firsthöhe von 13,50 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (Walramstraße) festgesetzt. Im Bereich des Plangebietes M 10 B werden diese Festsetzungen beibehalten.

Im Plangebiet M 10 A wird eine Gebäudehöhe von 11,00 m festgelegt. Dies erlaubt eine dreigeschossige Bebauung mit in kleineren Bürogebäuden üblichen Geschosshöhen von z.B. 3,50 m.

Im Plangebiet M10 C sind aufgrund der Grundstückstiefen, die eine Bebauung in 2. Reihe ermöglichen, zwei Zonen mit unterschiedlichen, auf die Walramstraße bezogenen, Gebäudehöhen vorgesehen. Hier kann jeweils ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Flachdach oder flach geneigtem Pultdach errichtet werden.

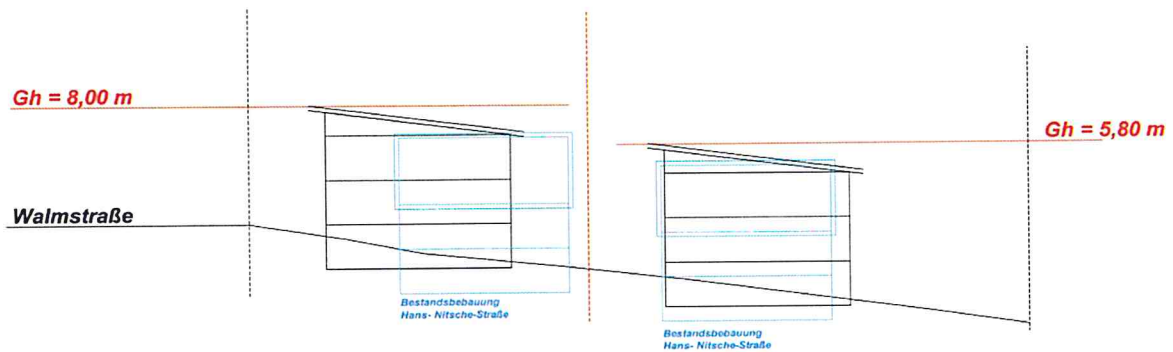


Abb.3: Schnittbeispiel Plangebiet M 10 C (Nachbarbebauung Hans-Nitsche-Straße Nr. 2- 6)

Planungsrechtliche Festsetzungen

Höhen der baulichen Anlagen

Definition des unteren Bezugspunktes

Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche im Schnittpunkt mit der Mittelachse der zugeordneten Gebäudefassade. Bei zurückspringenden Fassadenabschnitten ist deren Gesamtabwicklung maßgebend. Die Bezugshöhe ist durch Interpolation der im Plan angegebenen Höhen in m über NN zu bestimmen. Bei Grundstücken, die mit mehreren Seiten an Verkehrsflächen stoßen, sind die Verkehrsflächen, von der aus der Hauptzugang in das Gebäude erfolgt, maßgebend.

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird wie folgt gemessen: Bezugspunkt Verkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut oder Oberkante Attika des obersten Geschosses.

Die max. zulässige Gebäudehöhe beträgt:

Plangebiet M 10 A

GH = max. 11,00 m über OKK VKF

Plangebiet M 10 C

Vorderer Grundstücksbereich:

GH = max. 8,00 m über OKK VKF

Hinterer Grundstücksbereich:

GH = max. 5,80 m über OKK VKF

Technische Aufbauten und Treppenhäuser

Technische Aufbauten wie z. B. Aufzugs-, Lüftungs- und Klimaanlage werden auf die zulässige Gebäudehöhe nicht angerechnet.

Dachgestaltung

Die Festsetzungen der zulässigen Dachneigungen und Dachformen orientieren im Plangebiet M 10 A an die Festsetzungen im Plangebiet G€2, in den Plangebieten östlich des Johann-Walter-Weges an die Festsetzungen des ehemaligen Plangebietes M 10.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachneigung und Dachform
M 10 A

In den Plangebieten M10 A und G€2 sind zulässig:

- > Haupt- und Nebenkörper
 - Dachneigung 0° - 25°
 - Pult-, Sattel oder Flachdächer

Ausnahmsweise sind andere Dachneigungen bei untergeordneten Gebäudeteilen der Hauptbaukörper, untergeordneten Anbauten sowie bei Wintergärten zulässig, wenn deren Dachflächen für die aktive oder passive Sonnenenergienutzungen beansprucht werden.

M 10 C

In den Plangebieten W1 - W8, M 2, M10 B - M10 C, sind zulässig :

- > Hauptbaukörper:
 - Dachneigung: 5° - 30°
 - Pultdächer, höhenversetzte Pultdächer
- > Untergeordnete Anbauten, Garagen und Carports
 - Dachneigung 0° - 30°
 - Flachdächer, Pultdächer

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen:

Das Planungskonzept sieht vor, die erforderlichen Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Stellplätze, Garagen

Allgemein gilt:

Oberirdische Garagen sowie Carports sind nur in den überbaubaren Flächen, den speziell gekennzeichneten Flächen oder in den seitlichen Abstandsflächen entsprechend den Regelungen der HBO zulässig.

Tiefgaragen sind allgemein zulässig.

Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind allgemein zulässig.

5.3 Verkehr

Die Erschließung der von der Änderung betroffenen Planbereiche erfolgt über die Walramstraße. In Verlängerung des Johann- Walterweges führt von der Walramstraße ein Wirtschaftsweg in Richtung Itzbachau. Im Übergangsbereich wurde hier eine Fahrbahnaufpflasterung mit nach Osten versetzten Fußgängerüberweg geschaffen. Der Wirtschaftsweg bleibt als Asphaltweg erhalten.

5.4 Grünordnung / Eingriffs- Ausgleichsplanung

Die Eingriffs- und Ausgleichsplanung erfolgte bereits im Rahmen der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes im Jahr 2002. In der Eingriffsermittlung wurden die nach der Baunutzungsverordnung maximal zulässigen GRZ-Kennwerte zuzüglich der maximal zulässigen Versiegelung durch Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Zufahrten) berücksichtigt. Insofern konnte bereits damals eine abschließende Ausgleichsplanung aufgestellt werden. Die geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Itzbachau wurden bereits ab 2002 vollständig umgesetzt. Die Baumpflanzungen im Plangebiet erfolgten und erfolgen sukzessive nach Baufortschritt. Da die überplanten Flächen seinerzeit mit der maximalen Ausnutzung berücksichtigt wurden, bestehen keine weiteren Ausgleichserfordernisse. Hinsichtlich der Begrünung von Dächern und Fassaden bestehen folgende Regelungen:

Planungsrechtliche Festsetzungen

Fassadenbegrünung

An den fensterlosen Gebäudefassaden mit einer Wandbreite größer/gleich 3,00 m wie Brandmauern, Garagenwände u.a., ist eine Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen vorzusehen.

Pflanzliste

Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Waldrebe	Clematis vitalba
Bergrebe	Clematis montana
Wein	Vitis vinifera
Pfeifenwind	Aristolochia durior
Geißblatt	Lonicera caprifolium
Kletter-Knöterich	Polygonum aubertii

Blauregen
Winterjasmin
Kletterrosen

Wisteria sinensis
Jasminum nudiflorum
Rosa hybr.

Je nach Standort (Lichtverhältnisse) und Höhe der zu begrünenden Wände sind die genannten Arten einzusetzen.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Dachbegrünung und
niederschlagswasser

Dach- Anfallendes Dachniederschlagswasser in den Gewerbegebieten (G1, G2 und G3) ist in die vorgesehenen Entwässerungsgräben einzuleiten.

In den übrigen Plangebieten sind mindestens 10 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Auf eine Dachbegrünung kann verzichtet werden, wenn das anfallende Dachniederschlagswasser in Zisternen gesammelt und für die Wässerung der Grünflächen genutzt oder der Brauchwassernutzung zugeführt wird.

5.5 Lärmschutz

Das NassauViertel, wie weite Teile des westlichen Idsteiner Siedlungsgefüges, ist durch verschiedene Verkehrsstränge (Bahnlinie Frankfurt-Limburg, B 275, A 3) mit Lärm vorbelastet. Bereits im Zuge der Aufstellung des „einfachen“ Bebauungsplanes erfolgten umfangreiche Untersuchungen zum Lärmschutz. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die A 3 maßgeblicher Faktor der Lärmvorbelastung ist. In den überwiegenden Bereichen des NassauViertels werden die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten.

Aufgrund der Hochlage der Autobahn sind erfolgsversprechende, aktive Schallschutzmaßnahmen ausgeschlossen. Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung konnten jedoch Regelungen getroffen werden, die eine Überplanung des Gebietes zulassen. Folgende Maßnahmen tragen hierzu bei:

- Zonierung von Gebietsarten in WA-Gebiete, MI-Gebiete, Eingeschränkte GE-Gebiete und GE-Gebiete
- Kennzeichnung von maßgeblichen Außenlärmpegelbereichen nach DIN 4109 zur Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren
- Festlegung von Gewerbegebieten mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln

Die Plangebiete M 10 A und C liegen in einem mittelstark belasteten Lärmpegelbereich LPB 61 - 65 db(A), wobei die Belastung von Westen nach Osten abnimmt.

Bereits im Zuge der Erstaufstellung des Bebauungsplans wurde durch die GSA Limburg eine Lärmschutzgutachten erarbeitet, dass zu Festsetzungen im Bebauungsplan führte. Das Plangebiet M 10 liegt danach, wie andere Mischgebiete, auch im Lärmpegelbereich LPB 61 – 65 db(A). Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE2 wurde ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel von $L_w = 55/42$ dB (A)/m² festgelegt. Mit der Umwidmung des östlichen Bereichs in ein Mischgebiet ist keine Verschlechterung der Lärmsituation in der Nachbarschaft verbunden.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Lärmpegelbereiche

Kennzeichnung des maßgeblichen Außenlärmpegelbereichs nach DIN 4109 zur Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.

Lärmpegelbereich III LPB 61 - 65 db(A)

5.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Plangebiete ist gesichert. Mit Ausnahme der Hausanschlüsse werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren Anlagen und Leitungen erforderlich.