

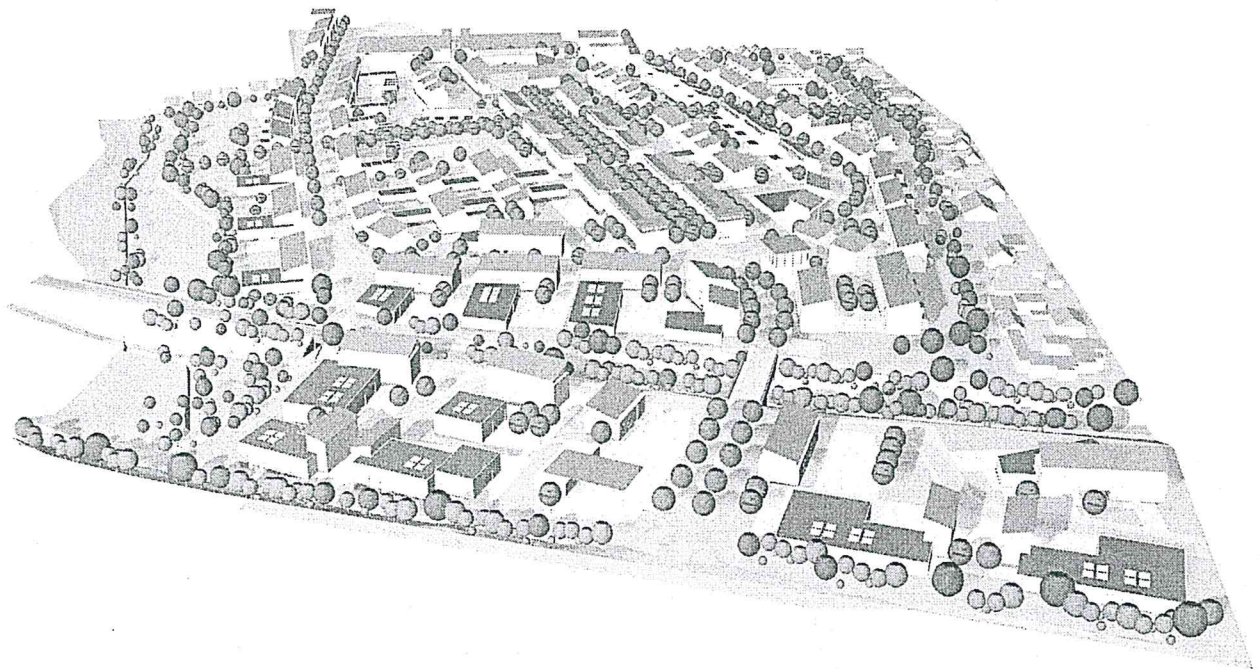
STADT IDSTEIN

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

NASSAUVIERTEL

7. ÄNDERUNG / QUALIFIZIERUNG „NassauViertel Blöcke M8, M13 A-D, SO1 A-B“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB



Projekt: S 479/07 Stand: September 2007

Planergruppe ASL, Kirschbaumweg 6, 60489 Frankfurt

Tel. 069 / 788828 Fax: 069 / 7896246

E-Mail: info@planergruppeasl.de

Stand: 28.09.2007

Bearbeiter:

Dipl. Ing. Ronald Uhle

(Stadtplanung)

1. Rechtsgrundlage

Die 7. Änderung erfolgte auf Grundlage des BauGB mit seinen Änderungen durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Dezember 2006 (BGB. I S. 2878).

2. Verfahrensablauf

Folgender Verfahrensablauf wurde durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	10. Mai 2007
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB in der Idsteiner Zeitung	16. Mai 2007
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) BauGB im Rahmen einer Bürgerversammlung	22. Mai 2007
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	30. Mai 2007
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung	10. Mai 2007
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB in der Idsteiner Zeitung	27. Mai 2007
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB	vom 04. Juni.2007 bis einschl. 04. Juli 2007
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	27. September 2007
Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB	Oktober 2007

3. Ergebnisse und Abwägung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Seitens der Behörden erfolgten verschiedene Hinweise und Anregungen. In die Planung aufgenommen wurden folgende Punkte:

- Anpassung der Fläche einer geplanten Wasserschutzzone II, Darstellung als nachrichtliche Übernahme
- Aktualisierung der Katastergrundlage
- Änderung und Ergänzung planungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Festsetzungen bezüglich des Überkragens von Balkonen, Erkern und Dachüberständen über Baugrenzen und Baulinien, Änderungen bezüglich zulässiger Abstandsflächen sowie Änderungen bezüglich Festsetzungen von Überdachungen von Tiefgaragenzufahrten

Seitens Bauherren und Architekten der Vorhaben in den Plangebieten M 13 sowie SO 1 wurden folgende geringfügige Änderungswünsche geäußert und in das Planwerk aufgenommen:

- Anpassung der Fläche für das Geh- Fahr- und Leitungsrecht im Bereich des Saarbrücker Platzes
- Anpassung der Dachausrichtung Plangebiet M 13B
- Anpassung der gekennzeichneten Flächen für oberirdische Stellplatzanlagen

Seitens anderer Bürger, vornehmlich Neubewohnern des NassauViertels wurde eine Vielzahl von Bedenken geäußert. Diese richteten sich überwiegend gegen die geplante Bebauung am Saarbrücker Platz. Kritisiert wurden insbesondere:

- die Höhe und Massivität der Bebauung, in Abweichung zu Aussagen des Masterplanes und Verkaufsprospekten
- die durch die Bebauung angeblich entstehende „schlechte Sozialstruktur“ mit Wohnungsleerstand
- die durch die Bebauung vermutete zusätzliche verkehrliche Belastung der Maximilianstraße
- eine Beeinträchtigung des Ortsbildes bzw. der historischen Altstadt
- die schlechte Bau- und Gestaltungsqualität
- die durch die Bebauung ausgehende Wertminderung eigener Wohnbaugrundstücke

Die Bedenken wurden im Abwägungsprozess zurückgewiesen.

Die Bebauungsdichte und Höhenentwicklung am Saarbrückerplatz orientiert sich an die städtebaulichen Zielvorgaben des Masterplanes. Den Anwohnern waren zum Zeitpunkt des Grunderwerbs die Planziele der Stadt Idstein bekannt. Die geplante Bebauung (mit Eigentumswohnungen) lässt keine Verschlechterung der Sozialstruktur (sozialer Brennpunkt, Wohnungsleerstand etc.) erwarten. Die Bebauung am Saarbrücker Platz wird verkehrlich fast ausschließlich von der Walramstraße angedient. Eine Überlastung der Maximilianstraße kann somit ausgeschlossen werden.

Eine optische Beeinträchtigung der historischen Altstadt kann allein schon aufgrund der Entfernungen ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung der künftigen Bebauung nördlich der Maximilianstraße ist eine harmonische Einfügung Baustruktur gewährleistet.

Die Gestaltungsbewertung unterliegt subjektiver Betrachtungen. Ein Bebauungsplan kann hier keine Normen definieren. Auch kann kein Einfluss auf die Bauqualität genommen werden.

Die Betrachtung des Idsteiner Grundstücksmarktes lässt die Vermutung, dass durch die mehrgeschossige Wohnbebauung eine Wertminderung der eigenen Grundstücke eintritt, nicht zu.

4. Umweltbelange

Aufgrund der Anwendung des neuen § 13 a BauGB war die Fortschreibung des Umweltberichtes nicht mehr erforderlich.

Umweltrelevante Belange, insbesondere auch die naturschutzrechtliche Ausgleichsplanung wurden bereits im Rahmen des Bauleitverfahrens des einfachen Bebauungsplanes gewürdigt.

Über diese Planung hinausgehende relevante Umweltauswirkungen lagen nicht vor. Anderweitige Planungsmöglichkeiten bzw. Planalternativen kamen nicht in Betracht.

