

B E G R Ü N D U N G

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"GEWERBEPARK HENRIETTENTHALER HOF"

- 1. Änderung -

IDSTEIN - WÖRSDORF

Die Fa. Lars Reuter Garten-Service, Tulpenweg 15 in 65510 Idstein-Wörsdorf hat auf der Grundlage des § 12 Abs. 2 BauGB die Änderung des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbepark Henriettenthaler Hof“ beantragt.

Der Magistrat der Stadt Idstein hat am 21. Februar 2005 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen.

Die Änderung betrifft die im nord-östlichen Planbereich gelegene Gebietsfläche mit der Bezeichnung „R“ in der Flur 17, Flurstücks-Nr. 25/2.

Eigentümer der von der Änderung betroffenen Parzelle ist Herr Martin Cremers, Felix-Lahnstein-Str. 14, 65510 Idstein; die Fa. Lars Reuter hat dieses Grundstück gepachtet.

BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG:

Textfestsetzung alt:

Bestand Wiesenfläche

Planung: Errichtung eines Gebäudes für Gartenbaubetrieb - Nutzung des Geländes als Anbaufläche und Baumschule.

Geplante Textfestsetzung neu:

Bestand Wiesenfläche

Planung: Errichtung eines Gebäudes mit einer Firsthöhe von max. 6,00 m

Nutzung des Geländes als Fläche für Gärtnerei und Baumschule, Garten- und Landschaftsbau

Die bisher festgesetzte bebaubare Fläche (10,00 m x 20,00 m) im westlichen Grundstücksbereich entfällt und es wird eine neue bebaubare Fläche mit den Abmessungen 16,00 m x 45,00 m, etwa in der Mitte des Grundstückes gelegen, festgesetzt. Die max. Firsthöhe wird auf max. 6,00 m begrenzt (Bezugspunkt: Gebäudemitte unteres natürliches Geländeniveau am Gebäude).

Die Erschließung des Objektes erfolgt über eine private Verkehrsfläche im nördlichen Grundstücksbereich mit einer Breite von 5,00 m als innere Erschließung, die Zufahrt zum Grundstück selbst über die Flächen des „Henriettenthaler Hofes“.

Weiterhin wird entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ein neuer 3,00 m breiter Grünstreifen zum Anpflanzen mit einheimischen Sträuchern (gem. Textliche Festsetzung § 7.3. - Pflanzliste) festgelegt.

Hierzu erforderliche Neufestsetzung einer Maßnahme M 15 in der Planurkunde sowie Ergänzung der Textlichen Festsetzungen:

M 15 - Maßnahme zur Minimierung und Kompensation der Eingriffe (§ 9 Abs. 7 BauGB):

Innerhalb des im Plan gekennzeichneten Bereiches am Nordrand des Änderungsbereiches ist eine zweireihige Heckenpflanzung aus heimischen, standortgerechten Sträuchern zu entwickeln. Die Pflanzung ist in Gruppen zu 3, 5-7 Stück je Art vorzunehmen; der Pflanzabstand beträgt 1,5 m x 1 m im versetzten Raster.

(Die Arten und Größen sind den Ergänzungen der Textlichen Festsetzungen zu entnehmen.)

Der vorhandene Gehölzbestand an der westlichen Grundstücksgrenze wird zusätzlich als erhaltenswerter Bestand festgesetzt. Abgängige Gehölze sind entsprechend zu ersetzen. Der gesamte Gehölzstreifen (Bestand) wird als Rahmeneingrünung mit mind. 5,00 m festgesetzt.

Festsetzung gem. rechtsverbindlichem Bebauungsplan:

B.1. Im Westen wird der Gehölzbestand entlang dem Weg erhalten - M 8.

Hierzu erforderliche Ergänzung der Textlichen Festsetzungen:

M 8 - Maßnahme zur Minimierung und Kompensation der Eingriffe (§ 9 Abs. 7 BauGB):

Der im Plan gekennzeichnete Gehölzbestand entlang des Weges ist zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

(Die Arten und Größen sind den Ergänzungen der Textlichen Festsetzungen zu entnehmen.)

Die geplanten Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises abgestimmt und es bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG:

Die Fa. Lars Reuter Garten-Service besteht bereits seit 13 Jahren und ist bisher in Idstein, Stadtteil Wörsdorf angesiedelt.

Es werden derzeit incl. der Betriebsinhaber 13 Personen beschäftigt.

Bedingt durch Vergrößerungen des Betriebes werden Flächenerweiterungen notwendig, die auf dem momentanen Betriebsgelände nicht möglich sind.

Die Fa. Reuter möchte den Standort des Betriebes im Bereich der Stadt Idstein erhalten und sucht daher nach einem geeigneten Gelände.

Das im „Gewerbepark Henriettenthaler Hof“ gelegene Grundstück bietet sich aufgrund der Lage, des Zuschnittes und der Größe für eine entsprechende Ansiedlung des Betriebes an, die Planinhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes müssen jedoch geringfügig verändert werden, wie vor beschrieben, um den erforderliche Gegebenheiten der Betriebsstruktur gerecht zu werden.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und es kann ein Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.