



Stadtteil Wörsdorf

1. Änderung Bebauungsplan "Viehgraben / Schindgraben"
mit integriertem Landschaftsplan

BEGRÜNDUNG

Bearbeitung:

Büro Dr.-Ing. Klaus Thomas

Ritterstraße 8

61118 Bad Vilbel

Tel: 06101/ 582106

Fax: 06101/ 582108

info@buerothomas.com

www.buerothomas.com

Bearbeitungsstand: Februar 2004

INHALTSVERZEICHNIS:	SEITE
1. Ziele und Zwecke der Planung allgemein	3
2. Planungsrechtliche Situation	3
3. Bestand.....	4
4. Ziele und Inhalte der Änderungsplanung	4
4.1 Planzeichnung.....	4
4.2 Textliche Festsetzungen	5
4.3 Lärm	6
5. Weitere Auswirkungen der Änderung	6
5.1 Landschaftsplanung	6
5.2 Redaktionelle Änderungen.....	6

WEITERE TEILE DER PLANUNG UND ANLAGEN

- Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen
- *Gutachten P 99002 der GSA Limburg*

Die kursiv gedruckten Unterlagen liegen nicht jedem Plansatz bei.

1. Ziele und Zwecke der Planung allgemein

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein hat in ihrer Sitzung am 22.09.2003 die Änderung des o.g. Bebauungsplans beschlossen.

Ziel der Planänderung ist es, verschiedenen Gesichtspunkten, die sich im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Gebiets in den letzten Jahren seit Rechtskraft des Bebauungsplans ergeben haben, Rechnung zu tragen. Stichworte:

- In weiten Teilen des Plangebiets ist die Bebauung fertig gestellt. Es liegen also auch vielfältige Erfahrungen aus der Bearbeitung der Bauanträge und den damit immer einhergehenden Fragen vor.
- Dem steht ein großes Vermarktungsdefizit in den westlichen und nördlichen Randbereichen entgegen. Hier war – nicht zuletzt aus Lärmschutzgründen – eher an eine maßvolle Bebauung mit Geschosswohnungsbau gedacht. Eine Nachfrage hierfür gibt es auf absehbare Zeit nicht. Das ist ein Tatbestand, dem schon aus volkswirtschaftlichen Gesichtspunkten und im Hinblick auf eine sinnvolle Siedlungsentwicklung ohne dauernde Inanspruchnahme un bebauter Außenbereiche Rechnung zu tragen ist. Infolge dessen gibt es schon seit geraumer Zeit Überlegungen, die Baukonzeption hier zu ändern.
- Dies überlagert sich mit der neuen Situation in Bezug auf den Lärmschutz. Aufgrund der Fertigstellung der ICE-Trasse Frankfurt – Köln und der damit zusammenhängenden Baumaßnahmen haben sich frühere Annahmen zur Lärmbelastung des Gebietes relativiert. Dies macht eine Neuorientierung der Bebauung am westlichen Gebietsrand – deren Konzeption sich bisher im wesentlichen nach Lärmschutzgesichtspunkten gerichtet hat – möglich.

Im übrigen sind die Änderungen, schon weil sie auch textliche Festsetzungen betreffen, so umfassend, dass das Plangebiet in seiner Gesamtheit davon betroffen ist. Wegen der inzwischen erfolgten flächendeckenden Neuparzellierung und der Bebauung weiter Teile des Plangebiets bot es sich dabei an, die Planzeichnung auf einer aktuellen Katastergrundlage neu aufzubauen.

2. Planungsrechtliche Situation

Der zu ändernde Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung am 14. April 1997 rechtskräftig geworden.

Mit dem Regionalplan für Südhessen gibt es seit 2000 eine neue regionalplanerische Grundlage. Diesbezüglich haben sich jedoch keine Änderungen der Planungsvorgaben für den „Viehgraben / Schindgraben“ ergeben.

Gleiches gilt für den Flächennutzungsplan.

3. Bestand

Erschließung

Die Verkehrsflächen sind inzwischen entsprechend den Vorgaben der rechtskräftigen Planung erstellt, weitestgehend allerdings noch als Baustraßen, bei denen verschiedene Maßnahmen zur Verkehrsführung – wie die Sperrung von Durchfahrten – noch ausstehen.

Bebauung

Mit Ausnahme der nördlichen und westlichen Randbereiche, wo im rechtskräftigen Plan zwingend dreigeschossige Bebauung festgesetzt ist, sind größere Teile des Gebiets inzwischen bebaut. Im westlichen Randbereich wird derzeit lediglich eine Parzelle durch ein Gebäude einer freikirchlichen Gemeinschaft genutzt. Südlich der Schule ist ein Kindergarten entstanden.

Freiflächen

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Freiflächen, also insbesondere Spielplatz und Maßnahmenfläche im zentralen Bereich, sind weitgehend, den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend, hergestellt. Die Fortsetzung der Maßnahmenfläche bis zur Bahn, die sich aufgrund einer dort befindlichen Senke des Schindgrabens angeboten hatte, hat aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Verfüllung auf Höhe der vorgelagerten Straße hingegen ihren Sinn verloren.

4. Ziele und Inhalte der Änderungsplanung

4.1 Planzeichnung

Die Änderung betrifft Anpassungen aufgrund

- der neuen Erkenntnisse zur Lärmproblematik,
- der fortgeschrittenen Parzellierung und Vermarktung.

Die Änderungen tragen also der tatsächlichen Entwicklung im Gebiet, die mehrere Jahre nach Rechtskraft des Plans wesentlich besser einzuschätzen ist, Rechnung. Es gibt folgende Änderungen, die im Plan mit den entsprechenden Nummern als solche bezeichnet sind:

1. Die Maßnahmenfläche am **Schindgraben**, die
 - durch die Verfüllung des Grabenbereichs
 - die Veränderung der Bebauungsmöglichkeiten hin zu einer Einzelhausbebauungihren Sinn verloren hat, entfällt.

Dass der verfüllte Bereich als Baugrund möglicherweise problematisch ist, wird durch einen textlichen Hinweis klargestellt.

2. Auf die Festsetzung einer zwingend **dreigeschossigen Bebauung** wird verzichtet. Dies ist durch eine geringere Lärmbelastung möglich bzw. im Hinblick auf den gra-

vierenden Eingriff in die Eigentumsrechte, den eine solche Festsetzung bedeutet, zwingend geboten.

3. Auf die Festsetzung für **Altenwohnungen**, die in dieser Form aufgrund der Bedarfssituation nicht mehr abgesichert werden müssen, wird verzichtet. Sollte eine andere Entwicklung eintreten, ist die Errichtung von Altenwohnungen planungsrechtlich im allgemeinen Wohngebiet völlig problemlos möglich.
4. Auf die Festsetzung einer Bauweise im westlichen und nördlichen Randbereich wird verzichtet. Damit soll der Spielraum für vielfältige Bauformen vergrößert werden, - sowohl im Sinne der Vermarktung als auch aus städtebaulichen Gründen, im Sinne eines siedlungsverträglichen Abschlusses der Bebauung. Im Zuge dessen wurde auch die überbaubare Fläche zur Adolf-Keller-Straße um 5 m vergrößert, um die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke zu erhöhen.
5. Mit dem Entfall von **Grünstreifen** zwischen Schule und Kindergarten wird die bauliche Realität nachvollzogen.
6. Mit der Festsetzung einer Fläche für einige **Stellplätze**, die dem **Kindergarten** zugeordnet sind, an der Adolf-Keller-Straße wird der bauliche Zustand planungsrechtlich nachvollzogen. Die Stellplätze bekommen insbesondere dann Bedeutung, wenn die Zufahrt zum Kindergarten durch Sperrmaßnahmen umständlicher wird.
7. Die überbaubare Fläche zwischen privater Grünfläche im Süden und „Auf der Roterd“ im Norden, also am Übergang zwischen Neubaugebiet und bestehender Bebauung nördlich der Goethestraße wird vergrößert. Die Notwendigkeit, hier Spielraum für eine rückwärtige Erschließung zu lassen, ist aufgrund der Bebauung und der Eigentumsverhältnisse in dieser Form nicht mehr erforderlich.

4.2 Textliche Festsetzungen

Die Änderung betrifft folgende Festsetzungen nach der Numerierung des rechtskräftigen Plans:

1.2 – Die Unzulässigkeit von **Nebenanlagen** wird insgesamt ersatzlos aufgehoben. Grund: Mit Konsolidierung der Bebauung gibt es verstärkt Wünsche, Nebenanlagen insbesondere für die Unterbringung der Autos zu errichten. Solche Anlagen werden als städtebaulich vertretbar angesehen. Letztlich geht es um die Einhausung ohnehin vorhandener Dinge und somit bestenfalls sogar um eine optische Bereinigung des einsehbaren Raums.

1.9 – Die Beschränkung der Höchstbreite der **Baugrundstücke** auf maximal 35 m wird aufgehoben, da sich mit den neuen Erkenntnissen zur Lärmbelastung auch andere Bebauungsmöglichkeiten ergeben. Die seinerzeitige Festsetzung hatte unter anderem den Sinn, eine gewisse Gliederung der westlichen Randbebauung zu erwirken. Mit der möglichen Auflösung in freistehende Gebäude hat diese Festsetzung ihren Sinn verloren.

1.15 – Die Festsetzung der Außenwandhöhe wird den tatsächlichen Verhältnissen angepasst. Die Traufhöhen bei eingeschossiger Bebauung wurden jeweils um einen Meter erhöht.

1.16 – Die Festsetzung wurde den Änderungen zur Anzahl der Vollgeschosse (nicht mehr zwingend III) entsprechend angepasst.

3.4 und 3.5 – Im gesamten Plangebiet wird einheitlich festgesetzt, dass bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoss ein Kniestock von maximal 1,25 m zulässig ist. Über dem 2. Vollgeschoss ist ein Kniestock unzulässig. Eine Differenzierung der Kniestockhöhe nach Baugebieten wie im rechtskräftigen Plan gibt es damit im übrigen nicht mehr.

4.3 Lärm

Wegen der Lärmeinflüsse von Autobahn und Bahn wurde die Arbeit am rechtskräftigen Plan von Anfang an durch Lärmschutzgutachten begleitet. Mit dem Bau der ICE-Strecke Frankfurt-Köln und den damit verbundenen Lärmschutzmaßnahmen haben sich die Rahmenbedingungen geändert. Dies wurde in einem aktuellen Gutachten¹ untersucht. Die neuen Erkenntnisse berühren die Festsetzungen 1.4, 1.5 und 1.6 Festsetzungen des rechtskräftigen Plans. Diese werden reduziert und zusammengefasst durch eine neue Festsetzung 1.4, wonach im gesamten Plangebiet für schutzbedürftige Räume schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen sind. Auf die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente kann verzichtet werden, wenn durch sonstige geeignete Maßnahmen an den Gebäuden eine ausreichende Raumentlüftung auch bei geschlossen gehaltenen Schallschutzfensteranlagen sichergestellt werden kann.

Dem Gutachten entsprechend ergänzt wurde außerdem die Festsetzung 1.12, die die aktiven Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahn sichert und die Verwendung des Erdaushubs regelt.

5. Weitere Auswirkungen der Änderung

5.1 Landschaftsplanung

Mit der Änderungsplanung vergrößern sich die Eingriffe in den Naturhaushalt geringfügig durch den Entfall des Grünstreifens zwischen Schule und Kindergarten und die Maßnahmenfläche im Bereich des früheren Schindgrabens.

5.2 Redaktionelle Änderungen

Mit der Neuzeichnung und den dargestellten bzw. begründeten Änderungen erfolgte eine umfassende Überarbeitung der Planung. Dies hat dazu geführt, dass verschiedene Details stillschweigend redaktionell bereinigt wurden – angefangen bei Schraffuren usw. der Planzeichnung bis zu Festsetzungsdetails, die sich aufgrund der realisierten Erschließung und Bebauung erübrigt haben.

In diesem Zusammenhang wurden im Rahmen des Verfahrens auch nachrichtliche Übernahmen in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen, die auf die vorge-

¹ Gutachterliche Stellungnahme P 99002A, GSA Limburg, Nov. 2002

schlagene Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes "Hollerbrunnen" und auf zwei erloschene Bergbauberechtigungen im Plangebiet hinweisen.