

## **Begründung**

**zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes  
„Marktplatz 6 und Escher Straße 8-10“, Idstein (Kernstadt)  
nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch**

Für die

**Stadt Idstein  
Bau- und Planungsamt  
König-Adolf-Platz 2  
65510 Idstein**

**Erstellt von:**

Architekturbüro H.-Peter Gresser BDA dwb  
Nerobergstraße 15  
65193 Wiesbaden  
Tel: 0611-520005  
Fax: 0611-529138  
[info@gresser-architects.com](mailto:info@gresser-architects.com)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I</b>	<b>PLANUNGSANLASS, PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE</b>	
1	PLANUNGSANLASS .....	5
2	Planungsziele, Planungszwecke und städtebauliche Entwurfsidee .....	5
2.1	Planungsziele und Planungszwecke .....	5
2.2	Städtebauliche Entwurfsidee.....	5
3	BAULEITPLANVERFAHREN.....	6
4	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION/ ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN ..	6
4.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
4.2	Übergeordnete Planung .....	6
4.2.1	Flächennutzungsplan .....	6
4.2.2	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan .....	7
4.2.3	Schutzgebiete .....	7
4.2.4	Geschützte Biotope gemäß § 13 HAGBNatSchG .....	7
4.2.5	Wasserschutz.....	7
5	WEITERE TECHNISCHE FACHPLANUNGEN UND GUTACHTEN.....	7
5.1	Verkehrsgutachten.....	7
5.2	Vermeidungsmaßnahmen/ Gutachterliche Stellungnahme zum Schallemissionsschutz.....	7
5.3	Freiflächenplanung .....	8
6	BESTANDSANALYSE/ RAHMENBEDINGUNGEN.....	8
6.1	Eigentumssituation.....	8
6.2	Bestehende Nutzungsrechte .....	8
6.3	Lage und Topografie des Plangebietes/ Denkmalschutz .....	8
6.4	Städtebauliche Situation .....	9
6.4.1	Bau- und Nutzungsstruktur .....	9
6.4.2	Gewerbliche Infrastruktur .....	9
6.4.3	Technische Infrastruktur .....	9
6.5	Verkehr .....	9
6.5.1	Motorisierter Individualverkehr .....	9
6.5.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	9
6.5.3	Fußwege .....	9
6.5.4	Ruhender Verkehr/ privater Erschließungsweg .....	9
6.6	Landschaftsplanerische Analyse und Bewertung .....	10
6.6.1	Klima .....	10
6.6.2	Baumbestand .....	10
<b>II</b>	<b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	
<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	
1	Art der baulichen Nutzung.....	10

Begründung zum Entwurf 1. Änderung des Bebauungsplanes Marktplatz 6 und Escher Straße 8-10, Idstein

2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
3	Bauweise .....	11
4	Überbaubare Grundstücksfläche .....	12
5	Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten.....	12
6	Führen von Versorgungsleitungen .....	12
7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden .....	12
8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers bzw. eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen.....	12
9	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen Oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen.....	12
10	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	13
B	AUNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN BEBAUUNGSPLAN	
1	Gestaltung baulicher Anlagen .....	13
2	Grundstücksfreiflächen .....	14
C	HINWEISE	
III	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	
1	Bodenordnung, Umsetzung der Planung.....	14
2	Kosten der Stadt Idstein .....	14
3	Statistische Angaben .....	15

# **I PLANUNGSANLASS, PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE** **Stadtentwicklungsplanerische Zielsetzung und Planungsanlass**

## **1 PLANUNGSANLASS**

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes beruhen im Wesentlichen auf dem Bestand. Die überbaubaren Flächen orientieren sich an dem vorhandenen Wohnhaus, sowie an dem verbliebenen Keller eines ehemaligen Gebäudes. Das Ziel der Bauleitplanung des rechtskräftigen Bebauungsplanes war den Charakter des Grundstücks zu erhalten.

Das Grundstück soll nun bebaut werden, wofür die Rahmenbedingungen verändert werden.

## **2 Planungsziele, Planungszwecke und städtebauliche Entwurfsidee**

### **2.1 Planungsziele und Planungszwecke**

Städtebauliches Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Marktplatz 6 und Escher Straße 8-10“ ist eine Nachverdichtung, die sich an den umgebenden städtebaulichen Ausnutzungskennziffern orientiert.

Die topografischen Gegebenheiten, sowie die prominente Lage oberhalb von historischer Altstadt, Rathaus und Hexenturm stellen den besonderen Reiz und gleichzeitig die Herausforderung dar. Für eine Neubebauung auf diesem Gelände bedarf es eines sensiblen Umgangs mit den umgebenden gewachsenen Strukturen, dem Baumbestand, der vorhandenen Topografie (Geländeterrassen auf Fels) sowie der Erschließung des Wohnhauses 8a, die über das Grundstück verläuft.

Es ist geplant, den Bestand auf dem ca. 2.876 qm großen Grundstück durch zeitgemäßen, qualitativvollen Wohnungsbau in Form von zwei Mehrfamilienhäusern in innerstädtischer Lage für die lokale und überregionale Nachfrage zu ersetzen.

Die geplante Bebauung soll sich harmonisch in ihrer städtebaulichen Figur, Gestalt, Form und Nutzung in die umgebende gewachsene Struktur einfügen. Dabei sollen die topografischen Herausforderungen gestalterisch aufgenommen und zwischen der geschlossenen historischen Bebauung der Innenstadt unterhalb und der reinen Wohnnutzung oberhalb vermittelt werden (Brückenfunktion).

### **2.2 Städtebauliche Entwurfsidee**

Die geplante Nutzung für Wohnen knüpft an die vorhandene Nutzung an.

Das städtebauliche Ziel der Planung ist eine durchlässige und aufgelockerte Bebauung zu schaffen, die zwischen der geschlossenen Bebauung im Südwesten und der neuen Bebauung im Nordosten vermittelt.

Es sollen gleichzeitig Frei- und Grünräume geschaffen werden; eine ansprechende Hang- und Fassadengestaltung, die die Maßstäbe der Umgebung aufnimmt und in einer zeitgemäßen Weise weiterentwickelt. Geplant sind zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 6 Wohneinheiten, die sich sowohl zur Altstadt von Idstein, als auch zur Escher Straße hin präsentieren. Die Gebäude sollen mit dem Erdgeschoss auf der Höhe der heutigen Geländeterrasse des verbliebenen Kellers angeordnet werden. Sie stellen talseitig ein Sockelgeschoss, ein Erd- und ein Obergeschoss und ein Staffelgeschoss dar.

Zur Escher Straße ist das Erdgeschoss bezogen auf den Straßenverlauf tiefer gesetzt, so dass lediglich ein Vollgeschoss und das Staffelgeschoss voll sichtbar werden.

## Begründung zum Entwurf 1. Änderung des Bebauungsplanes Marktplatz 6 und Escher Straße 8-10, Idstein

Die Gebäude fügen sich an der Escher Straße entlang der Höhenlinien des Hanges ein und bleiben mit ihren Trauf- und Firsthöhen deutlich unterhalb der Trauf- und Firsthöhen der nordöstlichen neuen Wohnbebauung. Die fußläufige Erschließung erfolgt von der Escher Straße aus. Es wird eine neue Zufahrt errichtet, über die die Gebäude fußläufig angebunden sind und die Tiefgarage erschlossen wird.

Die erforderlichen Stellplätze sollen alle in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht werden. Lediglich die 4 Stellplätze für Haus Escher Straße Nr. 8a, wovon 3 auch heute schon in der Freifläche vorhanden sind sollen in der talseitigen Freifläche in unmittelbarer Nähe zu Haus Nr. 8a angeordnet werden. Außerdem sollen 2 Besucherstellplätze zwischen den Wohnhäusern entstehen, da im öffentlichen Straßenraum für Besucher keine Stellplätze zur Verfügung stehen.

Der Hang soll durch Strauch und Baumpflanzungen möglichst naturnah gestaltet werden. Vorhandene Bäume sollen soweit möglich und sinnvoll erhalten werden, ansonsten soll durch Neupflanzungen Ersatz geschaffen werden.

Aus der vorgefundenen Situation, in der die Geländeterrassen durch Natursteinmauern gefasst sind und auch der vorhandene Keller aus Naturstein sichtbar ist, wird dieses Thema aufgenommen. Es ist geplant, die dem Sockelgeschoss vorgelagerte Wand talseitig mit Naturstein zu verblenden oder aus Naturstein/ Gabionen zu erstellen.

### **3 BAULEITPLANVERFAHREN**

Zur Aktivierung der Innenentwicklung der Stadt Idstein wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB formell abgesehen wird, zur besseren Nachvollziehbarkeit der Umweltbelange wird jedoch ein Umweltbericht den Verfahrensunterlagen beigelegt, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welcher Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird.

Der Bebauungsplan dient in besonderem Maße der Innenentwicklung, da er die Grundlage dafür bietet, der Zielsetzung der Aktivierung von Wohnbauflächenpotential im Innenstadtbereich der Stadt Idstein zu dienen. Da die Grundfläche des Bebauungsplanes deutlich unterhalb des Schwellenwertes liegt und keine Schutzgebiete betroffen sind, erfüllt der Bebauungsplan die Grundvoraussetzungen des § 13a BauGB.

### **4 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION/ ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

#### **4.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Marktplatz 6 und Escher Straße 8-10“ umfasst in der Gemarkung Idstein der Stadt Idstein in der Flur 10, das Flst. 101/1, sowie angrenzende Straßennebenflächen. Die Größe beträgt ca. 2.900 qm. Die Parzelle schließt im Nordosten direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen der Escher Straße (L3026) an, im Südwesten an die Grundstücke Escher Straße 8a, Marktplatz 6 und im Südosten an das Grundstück Marktplatz 8 und 8a.

#### **4.2 Übergeordnete Planung**

##### **4.2.1 Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan ist mit seinen Zielen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **4.2.2 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan**

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Marktplatz 6 und Escher Straße 8-10“, der für den Planbereich gem. § 9(1) Nr.1 BauGB Fläche für allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Festsetzungen aus dem bestehenden Bebauungsplan wurden in die neuen bauleitplanerischen Festsetzungen aufgenommen, bzw. an die geplante Bebauung angepasst und modifiziert.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen privaten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB sollen reduziert werden, um die geplanten Gebäude zur Gliederung der Bau-masse oberhalb der Altstadt (offene Bauweise), weiter voneinander abrücken zu können, sowie die neue interne Erschließung der TG, sowie der unterhalb liegenden privaten Bestandsbebauung regelgerecht ausführen zu können.

#### **4.2.3 Schutzgebiete**

Es wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet und auf den angrenzenden Flächen keine ausgewiesenen Schutzgebiete der folgenden Kategorien vorhanden sind:

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH-Gebiet)
- Europäisches Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil.

Die Vermutung, dass sich in der Höhle oder dem Stollen hinter dem Marktplatz 6 Quartiere von Fledermäusen befinden hat sich nicht bestätigt.

#### **4.2.4 Geschützte Biotope gemäß §13 HAGBNatSchG**

Im Plangebiet sind keine geschützten Biotope bekannt.

#### **4.2.5 Wasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich nicht im Trinkwasserschutzgebiet.

### **5 WEITERE TECHNISCHE FACHPLANUNGEN UND GUTACHTEN**

#### **5.1 Verkehrsgutachten**

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung des Büros T+T Verkehrsmanagement, Dr. Michael Schenk, 63303 Dreieich (Oktober 2015) wurde der zukünftig zu erwartende Verkehr ermittelt und auf das Straßennetz verteilt. Für die zu erwartenden Verkehrsbelastungen wurde die Leistungsfähigkeit der Grundstücksausfahrt auf die Escher Straße sowie den unmittelbar angrenzenden Kreisverkehrsplatz Escher Straße/ Heftricher Straße/ Am Hexenturm untersucht. Die Untersuchung führte zu dem Ergebnis, dass beide Knotenpunkte im Planfall eine sehr gute Verkehrsqualität (QSV A9) besitzen. Wechselwirkungen zwischen beiden Knotenpunkten sind zu vernachlässigen. Auf ausreichende Sichtverhältnisse zum Kreisverkehrsplatz ist zu achten.

#### **5.2 Vermeidungsmaßnahmen/ Gutachterliche Stellungnahme zum Schallemissionsschutz**

## Begründung zum Entwurf 1. Änderung des Bebauungsplanes Marktplatz 6 und Escher Straße 8-10, Idstein

Im Rahmen der Planungen zu den neuen Wohngebäuden und der damit verbundenen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Marktplatz 6 und Escher Straße 8-10“ der Stadt Idstein wurde eine schallschutztechnische Untersuchung durch das Büro PEUTZ CONSULT GmbH, Düsseldorf durchgeführt ( s. Bericht VL 74414-116 der PEUTZ Consult GmbH vom 16.11.2015). Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmemissionen waren zu ermitteln und gemäß der DIN 18005 zu beurteilen.

Ergebnis der Immissionsberechnungen ist, dass entlang der vorgesehenen Fassaden der geplanten Baukörper die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete in Teilbereichen überschritten werden.

Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte wurden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz innerhalb des Plangebietes in Form von Festsetzungen von Lärmpegelbereichen getroffen. An den geplanten Gebäuden ergeben sich Anforderungen bis zu Lärmpegelbereich IV an den maximal belasteten Fassadenabschnitten. In weiten Teilen des Plangebiets liegen die Lärmpegelbereiche I bis III vor.

Insgesamt wird die schallschutztechnische Situation im vorliegenden Fall von der PEUTZ CONSULT GmbH im vorliegenden Fall für eine innerstädtische Lage günstig eingestuft.

### **5.3 Freiflächenplanung**

Dem Entwurf für die 1. Änderung des Bebauungsplans liegt die Freiflächenplanung der Landschaftsarchitekten Scholtissek vom November 2015 zugrunde.

### **5.4 Baumbewertung**

Dem Entwurf für die 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt die Baumaufnahme/ Baumbewertung von Pro-Habitus, Heidenrod/ Marthenroth vom 10.10.2014 zugrunde.

## **6 BESTANDSANALYSE/ RAHMENBEDINGUNGEN**

### **6.1 Eigentumssituation**

Juristischer Eigentümer des Grundstücks innerhalb des Geltungsbereichs ist die Firma Dietmar Bücher, Schlüsselfertiges Bauen, Idstein.

### **6.2 Bestehende Nutzungsrechte**

Im Planungsgebiet bestehen Nutzungsrechte Dritter. Es handelt sich um ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flst. 100/1 (Escher Straße 8a) für die Erschließungsstraße. Dies wird ebenso wie die Nutzung der 4 oberirdischen Stellplätze grundbuchrechtlich gesichert.

### **6.3 Lage und Topographie des Plangebietes/ Denkmalschutz**

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen, innerstädtischen Bereich der Stadt Idstein. Südlich/ Südwestlich schließt die historische Innenstadt von Idstein mit seiner Einkaufs- und Fußgängerzone in geschlossener Bauweise an. Im Nordosten/ Osten oberhalb der Escher Straße schließen die fast fertig gestellten Wohnhäuser der Hochtief Solutions AG formart an.

Das Gelände, differenzierte Geländeterrassen oberhalb eines stark abfallenden felsdurchsetzten Hanges, unterhalb der Escher Straße, bietet schöne Ausblicke auf die Altstadt von

Idstein. Gleichzeitig stellt das Grundstück aufgrund des teilweise starken Gefälles auch die größte Herausforderung für eine Bebauung dar.

Das Grundstück liegt außerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage der Altstadt von Idstein.

## **6.4 Städtebauliche Situation**

### **6.4.1 Bau- und Nutzungsstruktur**

Das Plangebiet ist derzeit mit einem zweigeschossigen Wohngebäude bebaut. Darüber hinaus ist ein Keller eines ehem. Wohnhauses vorhanden, sowie ein Erschließungsweg der den talseitigen Grundstücksbereich und das Wohnhaus Escher Straße 8a mit seinen Stellplätzen erschließt.

Die neue Bebauung präsentiert sich mit zwei Wohnhäusern von jeweils rund 20 m Gebäudfront zur Escher Straße und vermittelt damit zwischen der Altstadtstruktur und der Wohnbebauung im Nordosten/ Osten unter Würdigung neuzeitlicher Rahmenbedingungen.

### **6.4.2 Gewerbliche und soziale Infrastruktur**

Das Grundstück befindet sich fußläufig zur Innenstadt von Idstein mit allen öffentlichen und sozialen Einrichtungen sowie attraktiven Einkaufsmöglichkeiten.

### **6.4.3 Technische Infrastruktur**

Die technischen Infrastrukturen (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation) sind in der Escher Straße vorhanden. Die Abstimmung mit den Versorgungsträgern erfolgt noch.

## **6.5 Verkehr**

### **6.5.1 Motorisierter Individualverkehr**

Das Plangebiet ist über die öffentliche Escher Straße (L 3026) erschlossen. Die Leistungsfähigkeit der öffentlichen Straße und des Kreisels wurde im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung nachgewiesen. Es entstehen somit keine Nachteile öffentlicher Belange.

### **6.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Unmittelbar an der Escher Straße befindet sich eine Bushaltestelle, die die Wohngebäude optimal an den lokalen und regionalen öffentlichen Personennahverkehr anschließt.

### **6.5.3 Fußwege**

Entlang der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Erschließung der Escher Straße sind öffentliche Fußwege durchgehend im Separationsprinzip (Hochbord) vorhanden.

### **6.5.4 Ruhender Verkehr/ privater Erschließungsweg**

Der ruhende Verkehr wird überwiegend in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht werden, die mit einer Zu- und Ausfahrt über den geplanten neuen Erschließungsweg an die Escher Straße angebunden werden soll. Der neue Erschließungsweg ersetzt die bestehende Zufahrt (Neigung > 15%), die den unteren Teil des Grundstücks, sowie Gebäude und Stellplätze Haus Escher Straße Nr. 8a erschlossen hat. Die Neuordnung der Zufahrtssitua-

tion und die Anlage von 4 neuen Stellplätzen wird privatrechtlich mit dem Eigentümer des Wohnhauses 8a geregelt.

Die Tiefgarage soll entsprechend der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Idstein ausreichend Stellplätze für jede geplante Wohneinheit bereitstellen. 4 Stellplätze für Haus 8a werden in der Freifläche im südwestlichen Bereich des Grundstücks untergebracht. Außerdem werden zwei Stellplätze für Besucher in der Freifläche zwischen den Wohngebäuden vorgesehen.

## **6.6 Landschaftsplanerische Analyse und Bewertung**

### **6.6.1 Klima**

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Siedlungsbereich der Stadt Idstein. Durch die vorliegende Bauleitplanung sind keine negativen Auswirkungen auf das Stadtklima zu erwarten.

### **6.6.2 Baumbestand**

Durch die Firma Pro-Habitus wurde eine Begutachtung des Baumbestandes hinsichtlich der Verkehrssicherheit und Erhaltenswürdigkeit der Bäume vorgenommen, welche sich im Bau- fenster der Neubebauung befinden.

Die Begutachtung hat ergeben, dass der Erhalt einiger Bäume nicht möglich ist, da diese beeinträchtigt sind und ein Erhalt auch mit baumpflegerischen Maßnahmen nicht möglich ist oder weil deren Standsicherheit durch die Nähe zu den neuen Gebäuden nicht mehr gegeben ist. Fast alle begutachteten Bäume bedingen Baumpflegemaßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit.

In Zusammenarbeit mit einem Garten- und Landschaftsarchitekten wurde eine Freiflächen- planung erarbeitet, die erhaltenswerte Bäume im Planungskonzept berücksichtigt und integri- ert. Soweit dies nicht möglich ist soll Ersatz auf dem Grundstück geschaffen werden. Dies betrifft insbesondere Bäume im südöstlichen Grundstücksbereich, der aus dem Bereich des Friedhofs/ Altstadt (Ausschnittweise) einsehbar ist. Die in der Freiflächenplanung vor- gesehenen zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäume sind festgesetzt.

## **II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Das städtebauliche Konzept ordnet das Gebiet zwischen der Altstadt und der Wohnge- bietsnutzung der Innenstadt südlich/ südwestlich und der Wohnnutzung nordöstlich/ östlich ein.

#### **1 Art der baulichen Nutzung**

Aufgrund des rechtskräftigen B-Planes und der vorhandenen bzw. entstehenden Wohnnut- zung erscheint die Fortführung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 Abs. 3 BauNVO, das vorwiegend dem Wohnen dient, städtebaulich sinnvoll. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sollen aufgrund der zu erwartenden negativen Auswirkungen (z.B. Verkehrs- entwicklung u.ä.) weiterhin ausgeschlossen werden.

#### **2 Maß der baulichen Nutzung**

## Begründung zum Entwurf 1. Änderung des Bebauungsplanes Marktplatz 6 und Escher Straße 8-10, Idstein

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des allgemeinen Wohngebiets durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Höhenlage, die maximale Zahl der Vollgeschosse und Höhenfestsetzung der Maximalhöhen der baulichen Anlagen sowie durch Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt und ist damit ausreichend für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bestimmt. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erfolgt nicht. Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet, da aufgrund mehrerer Nichtvollgeschosse das Bild verfälscht würde. Es ist sichergestellt, dass die GFZ unter den Maximalwerten des § 17(1) BauNVO bleibt.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl im geplanten allgemeinen Wohngebiet wird gem. § 17(1) BauNVO auf maximal 0,3 festgesetzt. Sie liegt damit deutlich unterhalb der nach §17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete.

Da der ruhende Verkehr in einer Tiefgarage untergebracht wird und außerdem die Erschließung des unterhalb liegenden Wohnhauses wie im rechtskräftigen Bebauungsplan über ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden muss, wird das Baugrundstück in größerem Umfang unterbaut und mit Erschließungsflächen belegt. Aus diesem Grund ist eine Überschreitung für die Anrechnung der Grundflächen von Anlagen nach §19 Abs. 4, Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

Alle übrigen Grundstücksflächen sollen einheitlich durch einen Garten- und Landschaftsarchitekten gestaltet, und von einem qualifizierten Unternehmen hergestellt und gepflegt werden.

### Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Festsetzung einer Erdgeschossfußbodenhöhe dient der Bestimmung der Höhenlage der Gebäude im Grundstück und zum anschließenden Erschließungsraum. Hierbei wurden als Parameter der Festlegung der Höhenlage eingestellt: die topografische Situation des Bestandsgeländes, die Erschließungssituation der Gebäude zur Straße, Höhenlage und Erschließungssituation der Tiefgaragen (Länge der Zufahrt).

### Zahl der Vollgeschosse

Die maximale Zahl der Vollgeschosse ist auf 3 Vollgeschosse begrenzt.

Grundsätzlich ist eine Bebauung mit einer unterirdischen Tiefgarage, einem Sockelgeschoss, einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem Staffelgeschoss geplant, die sich an den natürlichen Höhen des Geländes orientiert.

Beide Sockelgeschosse binden im nordöstlichen Teil in das Gelände ein.

Durch die starke Neigung des Grundstücks und die Positionierung der Lage der Gebäude im Gelände auf einer vorgefundenen „Geländeterrasse“, sowie der geplanten Zufahrt zur Tiefgarage wird das Sockelgeschoss von Haus 2 zu einem Vollgeschoss. Die Höhenentwicklung ist durch die festgesetzte Höhenbegrenzung begrenzt.

### Höhe der baulichen Anlagen

Die maximalen Gebäudehöhen sind im Planteil festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen ist am höchsten Punkt zu messen.

Die Angabe der maximalen Gebäudehöhe in Metern über Normal-Null (m ü.N.N.) gewährleistet eine eindeutige Höhenbestimmung.

Eine Überschreitung der Gebäudehöhen mit haustechnischen Anlagen wird ermöglicht. Aufgrund der abzusehenden Geschossigkeit sind hier insbesondere Aufzugsanlagen zu sehen.

## Begründung zum Entwurf 1. Änderung des Bebauungsplanes Marktplatz 6 und Escher Straße 8-10, Idstein

Zur Sicherstellung, dass das oberste Geschoss als Nichtvollgeschoss (Staffelgeschoss) ausgebildet wird, erfolgt die Festsetzung einer Höhe bezogen auf NN, über der keine Vollgeschosse zulässig sind.

### **3 Bauweise**

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung vermittelt zwischen der geschlossenen Altstadtstruktur von Idstein und der Nachverdichtung der Hochtiefbauung. Sie gliedert die Gesamtbaumasse, was sowohl optisch als auch klimatisch sinnvoll erscheint.

### **4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Dadurch werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, d. h. private Gartenflächen gesichert zur Gewährleistung der Umsetzung der städtebaulichen Ordnung. Städtebauliches Ziel ist es, die Baukörper aufeinander abzustimmen und damit klare Frei- und Stadträume zu bilden. Um die Freiflächen des Wohngebietes von Bebauungen freizuhalten und damit das städtebauliche Ziel großzügiger Zwischenräume zwischen den Gebäuden zu sichern, wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO auf die überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt, mit Ausnahme eines Müllstandortes an der Escher Straße im Bereich der Zufahrt, da es nicht zumutbar ist, die Müllbehälter über eine Zufahrt mit 15% zu transportieren.

### **5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**

Im gesamten Plangebiet sind die nicht überbaubaren Flächen freizuhalten. Die den Wohnungen zugeordneten Stellplätze sind daher in Tiefgaragen unterzubringen und weitere Stellplätze nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Bei den vorgesehenen Stellplätzen handelt es sich um Stellplätze für das Haus Escher Straße 8a. Diese sind im Bestand heute in diesem Bereich vorhanden. Für Besucher werden zwei Stellplätze in der Freifläche zwischen den Gebäuden vorgesehen.

### **6 Führung von Versorgungsleitungen**

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung sind alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen.

### **7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Neben den Pflanzgeboten ist die extensive Begrünung aller Dächer ein weiterer wichtiger Baustein mit Minimierungs- und Ausgleichwirkung. Die Maßnahme verringert zugleich wirkungsvoll die Niederschlagsmengen, die die Regenwasseranlagen entsorgen müssen.

### **8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers bzw. eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen**

Zur Anbindung des Wohnhauses Escher Straße 8a (Flst. 100/1) wird ein Geh- und Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Dieses wird zudem durch eine Grunddienstbarkeit privatrechtlich gesichert. Bisher war ein solches Recht an einer Stelle eingetragen, an der es nicht ausgeübt werden konnte. Dieses Recht wird im Rahmen des B-Planes neu geordnet.

**9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**

Lärmpegelbereiche

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne der Anmerkung 1 und 4.1 der DIN 4109 befinden, sind technische Vorkehrungen zum Schutz von Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Bei Schlafräumen und Kinderzimmern, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich 45 dB(A) nachts besitzen, kann ein ausreichender Luftwechsel nachts nicht mehr über angekippte Fenster realisiert werden. Daher ist ein ausreichender Luftwechsel während der Nachtzeit anderweitig sicherzustellen und nachzuweisen (ALD, mechanische Lüftung, etc.). Sofern dazu schalldämmende Zuluftöffnungen als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzfenstern verwendet werden, ist das erforderliche resultierende Gesamtschalldämm-Maß erf.  $R'_{w, res}$  aus dem Schalldämm-Maß der massiven Außenbauteile, der Fenster und der schalldämmenden Zuluftöffnung gemeinsam zu erfüllen.

Die Einhaltung der dargestellten Schalldämm-Maße ist für jedes Gebäude im Bauantrag auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Die Lärmpegelbereiche sind aus der schalltechnischen Untersuchung, Bericht VL 7414-1 der PEUTZ Consult GmbH vom 16.11.2015 übernommen.

**10 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten dienen grundsätzlich der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten/Biotope, Klima/Luft und Landschafts-/Stadtbild. Sie dienen grundsätzlich der grünordnerischen Gliederung und insbesondere der Gestaltung der Gesamtanlage und deren Fernwirkung.

Das vorhandene Großgrün im Bestand stellt ein städtebaulich bedeutendes Element dar, das es zu erhalten gilt. Um dieses zu schützen werden die durch eine Fachuntersuchung festgestellten, wertvollen Bäume als zu erhalten festgesetzt. Der Erhalt dieser festgesetzten Bäume dient dem Schutz des Ortsbildes, sowie des Arten- und Biotopschutzes.

Die für die Einbindung in das Landschafts- und Stadtbild besonders prägnanten Bäume sind mit einer deutlich höheren Qualität anzupflanzen. Die Festsetzung der Qualität wird im städtebaulichen Vertrag festgesetzt.

Den Pflanzgeboten liegen Pflanzlisten mit geeigneten Arten zugrunde.

**B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN**

**1 Gestaltung der baulichen Anlagen**

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestalt dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten innerhalb des Planungsbereichs, sowie umweltschützenden Belangen.

## Begründung zum Entwurf 1. Änderung des Bebauungsplanes Marktplatz 6 und Escher Straße 8-10, Idstein

Mit der Festsetzung, dass ausschließlich Flachdächer zur Ausführung kommen, wird das städtebauliche Ziel erreicht, dass die Bebauung gegenüber der Altstadt von Idstein eine geringere Höhe erreicht, als sie dies bei Realisierung der im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Satteldächer gehabt hätte. Die Festsetzungen zur Gestaltung sichern die Gestaltungselemente aus dem Beschluss 161/2014 der Stadtverordneten auf die ausdrücklich Wert gelegt wurde wie Fensterformate, Loggien und dezente Farbgebung, die sich in das Bild der Altstadt einfügen und historische Gestaltungselemente modern interpretieren.

Zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen im Stadt- und Landschaftsbild werden glänzende und lichtreflektierende Materialien außer Glas für Fassaden ausgeschlossen. Die aktive oder passive Solarnutzung soll jedoch nicht eingeschränkt werden.

## **2 Grundstücksfreiflächen**

Aufgrund der topografischen Situation und den Gestaltungsvorgaben aus dem städtebaulichen Konzept werden Anforderungen an die bauliche Gestalt, die Höhenunterschiede und an die Einfriedung gestellt.

Mit einer Höhendifferenzierung des Geländes können attraktive Nutzungsbereiche um die Gebäude geschaffen werden. Notwendige Stützmauern, die aufgrund der großen Niveauunterschiede des vorgefundenen Geländes bis zu 4 m hoch werden können, sind wahrnehmbare Gestaltungselemente. Sie sollen deshalb ansprechend gestaltet werden durch Natursteine, Natursteinverblendung oder Gabionen.

Die Vorgaben zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen dienen der Durchgrünung des Gebiets und der Reduzierung der versiegelten Flächen. Außerdem soll die Fernwirkung aus südöstlicher Richtung (Friedhof/ Altstadt) durch die Vorgaben erhalten, bzw. wieder hergestellt werden.

Der Freiraum im Quartier soll als nutzbarer, wohnungsnaher Erholungsraum dienen. Abstellflächen wie zum Beispiel für Müllbehälter widersprechen diesem Ziel. Sie sind deshalb in die Gebäude zu integrieren oder als Ausnahme in der Freifläche in der hierfür vorgesehenen Fläche unterzubringen und einzugrünen.

## **C HINWEISE**

### **Außenwerbung**

Die Festsetzungen zur Außenwerbung sichern die Gestaltungselemente aus dem Beschluss 161/2014 der Stadtverordneten auf die ausdrücklich Wert gelegt wurde, u. a. der Ausschluss von Außenwerbung.

### **Klimaschutz / erneuerbare Energien**

Kraft-Wärme-Kopplung, ist das momentan umweltfreundlichste, funktionsfähigste Verfahren um Energie und Wärme zu gewinnen und wird deshalb empfohlen.

## **III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### **1 Bodenordnung, Umsetzung der Planung**

Bodenordnende Maßnahmen werden im Bereich des Gehwegs vor dem Grundstück erfolgen. Die Flurstückskonstellation gerade im Gehwegbereich an der Escher Straße unmittelbar vor dem Grundstück, die noch aus einem überholten Konzept für die Escher Straße ohne Kreisell stammt soll bereinigt werden. Diese erfolgt durch Eigentumsübertragung oder einen langfristigen Nutzungs- und Pflegevertrag.

Begründung zum Entwurf 1. Änderung des Bebauungsplanes Marktplatz 6 und Escher Straße 8-10, Idstein

Parallel zur Bauleitplanung wird die Hochbauplanung durch das Architekturbüro H.-Peter Gresser, Wiesbaden im Auftrag von Firma Dietmar Bücher, Schlüsselfertiges Bauen, Idstein erarbeitet.

**2 Kosten der Stadt Idstein**

Der Stadt Idstein entstehen durch die Umsetzung der Planung keine Kosten.

Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass die Kosten für die Planungsleistungen, die Absenkungen der Gehwege, die Herstellung der Zufahrten, die Maßnahmen zur Bodenordnung und die Begrünungsmaßnahmen vom Vorhabenträger übernommen werden.

**3 Statistische Angaben**

Allgemeines Wohngebiet. Anzahl der Wohnungen: 12, Anzahl privater Stellplätze 18 in der Tiefgarage und 4 Stellplätze in der Freifläche für Haus Escher Straße 8a, sowie 2 Stellplätze in der Freifläche für Besucher.